PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Canada

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : premier trimestre de 2014

Marché canadien de l'habitation : les mises en chantier se stabiliseront en 2014 et en 2015

Aperçu[1]

Mises en chantier :
2014: 187 300
2015: 184 900

Ventes de logements existants :
2014: 466 500
2015: 474 700

Mises en chantier d'habitations :

Une amélioration des facteurs fondamentaux soutiendra la demande de logements alors que le total des habitations mises en chantier restera plus ou moins stable au cours de l'horizon prévisionnel. Comme le nombre d'unités en construction est relativement élevé sur certains marchés locaux, les constructeurs adapteront leur rythme de construction afin de gérer leurs stocks.

Dans l'ensemble, le cumul annuel des logements mis en chantier devrait rester essentiellement inchangé en 2014, avant de ralentir l'an prochain; il s'établira respectivement à 187 300 et à 184 900.

Reventes : Les ventes de logements existants progresseront modérément en 2014 et en 2015, à la faveur d'une amélioration de la situation économique. Selon les prévisions, le nombre de ventes conclues par l'intermédiaire du Multiple Listing Service® (MLS®)[2] devrait augmenter pour s'établir à 466 500 en 2014 et à 474 700 en 2015.

Prix de revente : Comme il est prévu que la plupart des marchés de l'habitation locaux présenteront toujours des conditions équilibrées ou quasi équilibrées, le prix MLS® moyen national devrait croître à un rythme se rapprochant de l'inflation au cours de la période visée par les prévisions. Le prix MLS® moyen devrait atteindre 390 400 $ en 2014 et 397 100 $ en 2015, ce qui correspond à des hausses de 2,1 et de 1,7 %, respectivement.

Perspectives provinciales : En 2014, les mises en chantier d'habitations diminueront dans sept des dix provinces, les exceptions étant l'Alberta, la Colombie-Britannique et le Québec. Les gains réalisés dans ces trois dernières compenseront en partie les baisses enregistrées ailleurs et se traduiront par relative stabilité à l'échelle nationale.

En 2015, le nombre de logements mis en chantier remontera modestement au Manitoba et au Québec, tandis que la situation demeurera inchangée en Colombie-Britannique. Des baisses seront relevées dans toutes les autres provinces.

Table des matières

2 Perspectives nationales
7 Tendances en bref
8 Colombie-Britannique
9 Alberta
10 Saskatchewan
11 Manitoba
12 Ontario
13 Québec
14 Nouveau-Brunswick
15 Nouvelle-Écosse
16 Île-du-Prince-Édouard
17 Terre-Neuve-et-Labrador
19 Tableaux des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse: www.schl.ca/marchedelhabitation.

C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

[1] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les facteurs de risque, s'il y a lieu. Les prévisions contenues dans le présent rapport sont fondées sur les données disponibles en date du 22 janvier 2014.

[2] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Perspectives nationales détaillées

Après avoir régressé en 2013, le total des habitations mises en chantier demeurera relativement inchangé cette année avant de diminuer légèrement en 2015

Même si la conjoncture économique a connu une légère embellie au second semestre de 2013, le ralentissement de la croissance de l'emploi et du revenu durant la première moitié de l'année s'est soldé par un repli de la demande globale de logements. Le total des mises en chantier d'habitations est donc passé de 214 827 en 2012 à 187 923 en 2013.

Au cours de l'horizon prévisionnel, les sources de croissance économique au pays devraient continuer à se développer et à se diversifier, en raison du renforcement progressif des exportations et des investissements des entreprises. Pendant ce temps, les facteurs économiques fondamentaux, qui englobent l'emploi et le revenu disponible, devraient enregistrer une hausse modeste. Ces facteurs contribueront à soutenir la demande de logements neufs cette année et l'an prochain.

Par contre, d'autres facteurs entreront en jeu et feront en sorte que les mises en chantier d'habitations ralentiront vers la fin de l'horizon prévisionnel.

Sur certains marchés locaux, un nombre relativement élevé de logements sont en construction. Les constructeurs devraient donc graduellement adapter leur rythme d'activité afin de gérer leurs stocks.

Les stocks – mesurés en nombre de logements nouvellement achevés et non écoulés par habitant[3] – ont suivi une tendance haussière au second semestre de 2012 et au premier trimestre de 2013, mais sont depuis retournés à des niveaux se rapprochant de la moyenne des années passées. Au troisième trimestre de 2013, on a dénombré 4,9 unités par 10 000 habitants, total qui dépasse quelque peu la moyenne de 4,3 unités.

Une hausse modeste et graduelle des taux hypothécaires prévue vers la fin de la période à l'étude contribuera également à modérer la demande. Conjuguée à un ralentissement de la croissance du nombre d'accédants à la propriété à la fin de 2014 et en 2015, elle se soldera par un repli plus grand de l'activité sur le marché du neuf l'an prochain.

Selon les prévisions, les mises en chantier d'habitations demeureront assez stables globalement cette année et se chiffreront à 187 300. Elles diminueront l'an prochain pour s'établir à 184 900.

Pour tenir compte des risques éventuels qui leur sont associés, les prévisions sont également exprimées sous forme de fourchettes. Ces dernières situent le nombre de mises en chantier d'habitations entre 176 600 et 199 800 en 2014 et entre 163 200 et 206 600 en 2015.

Peu de changements seront constatés du côté des maisons individuelles en 2014 et 2015

En 2013, le nombre de maisons individuelles mises en chantier est descendu à 76 893 et il devrait demeurer sensiblement le même cette année et l'an prochain, selon les prévisions.

La demande sera soutenue dans une moindre mesure par l'amélioration des facteurs fondamentaux, en raison de la légère hausse des taux hypothécaires vers la fin de l'horizon prévisionnel.

Les constructeurs s'adapteront au ralentissement de la demande : ils réduiront les mises en chantier de maisons individuelles afin de minimiser le niveau des stocks. Le nombre de maisons individuelles nouvellement achevées et non écoulées par 10 000 habitants s'est élevé à 1,5 au quatrième trimestre de 2013; ce chiffre est supérieur au résultat obtenu au quatrième trimestre de 2012, mais légèrement inférieur à la moyenne des années antérieures, qui se situe à 1,6. Cette année et l'an prochain, les stocks devraient se stabiliser à des niveaux plus proches de la moyenne.

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait rester plutôt stable et se chiffrer à 76 700 en 2014 et à 76 200 en 2015. Compte tenu des risques associés aux prévisions, on s'attend à ce que ce nombre se situe entre 72 400 et 82 800 en 2014 et entre 66 600 et 85 800 en 2015.

Les mises en chantier de logements collectifs devraient se stabiliser en 2014, puis diminuer en 2015

Après avoir augmenté pendant trois années consécutives, les mises en chantier de logements collectifs[4] ont régressé de 15,4 % en 2013 pour

[3] Les stocks mentionnés sont ceux des centres urbains comptant au moins 50 000 habitants. Les stocks de logements constituent un bilan du nombre d'unités achevées et non écoulées à une date donnée. Une unité est considérée comme « écoulée » lorsqu'une entente a été conclue pour l'achat de celle-ci. La définition de ce concept a été mise à jour récemment. Avant 2013, l'unité était considérée comme écoulée lorsqu'une entente avait été conclue pour l'achat ou pour la location de celle-ci. Cependant, les données sur l'écoulement des logements collectifs destinés à la location n'étaient pas toujours disponibles. Les données sur les conditions de l'offre dans le marché des propriétaires-occupants et dans le marché locatif sont dorénavant recueillies dans le cadre d'enquêtes distinctes (se reporter à l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL pour le marché locatif et au Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL pour le marché des propriétaires-occupants). En outre, l'appellation de ces données (« achevés et inoccupés ») est devenue « achevés et non écoulés » puisque le décompte se fait maintenant en fonction de la conclusion d'un contrat exécutoire.

[4] Les logements collectifs comprennent les jumelés, les maisons en rangée et les appartements.

s'établir à 111 030. Toutefois, comme l'activité a été forte lors des années précédentes, le nombre de logements collectifs actuellement en construction demeure relativement élevé sur certains marchés locaux en regard des moyennes historiques. Dans les années à venir, plusieurs facteurs clés influeront sur les mises en chantier de logements collectifs et se neutraliseront les uns les autres. Par conséquent, l'activité dans ce segment devrait rester relativement stable en 2014, puis diminuer légèrement en 2015.

Le premier facteur qui exercera son influence est la montée graduelle et modeste des taux hypothécaires, qui contribuera à limiter la croissance de la demande de logements collectifs vers la fin de l'horizon prévisionnel.

Le second facteur est l'augmentation moins rapide du nombre d'accédants à la propriété, qui pèsera également sur la demande de collectifs vers la fin de la période à l'étude. L'analyse des statistiques révèle que la population âgée de 25 à 34 ans représente une estimation fiable du nombre d'accédants à la propriété à l'échelle nationale. Par ailleurs, lorsqu'ils deviennent propriétaires pour la première fois, les ménages tendent à choisir un logement collectif, qui tendent à être relativement plus abordable que la maison individuelle. La croissance de la population des 25-34 ans est donc une variable clé pour la projection de la demande de logements collectifs à moyen et à long terme. Selon les plus récentes projections démographiques de Statistique Canada, toutes les régions du pays, sauf le Québec, accuseront un recul du taux de croissance chez les 25 à 34 ans d'ici la fin de 2014 et en 2015[5]. Les mises en chantier de logements collectifs seront par conséquent limitées par cette tendance sur l'horizon prévisionnel. Le troisième facteur est le renforcement attendu des facteurs économiques fondamentaux cette année et l'an prochain, ce qui soutiendra la demande de collectifs et contribuera à atténuer l'effet de la hausse modeste et graduelle des taux hypothécaires vers la fin de l'exercice prévisionnel et de la croissance moins forte du groupe des accédants à la propriété. Cependant, comme le nombre d'unités en construction est relativement élevé, les constructeurs ajusteront le nombre de logements qu'ils mettront en chantier afin d'écouler les unités en stock. Au quatrième trimestre de 2013, le nombre de logements collectifs neufs non écoulés se fixait à 3,0 par 10 000 habitants et dépassait ainsi la moyenne des années passées, qui est de 2,3. Au cours des dernières années, ce nombre tendait à être plus haut que la moyenne; il a toutefois commencé à diminuer à la fin de 2013. Au fur et à mesure où les constructeurs réduiront leur rythme d'activité, les stocks de logments collectifs devraient continuer de s'amenuiser au cours de l'horizon prévisionnel.

Ensemble, ces facteurs feront en sorte que les mises en chantier de logements collectifs demeureront relativement inchangées cette année et se chiffreront à 110 600, avant de diminuer pour s'établir à 108 700 en 2015.

Dans le segment des logements collectifs, les prévisions situent le nombre de mises en chantier entre 104 200 et 117 000 en 2014 et entre 96 600 et 120 800 en 2015; ces fourchettes traduisent les risques potentiels associés aux prévisions.

Les ventes MLS® devraient remonter en 2014 et augmenter légèrement en 2015

Grâce à l'amélioration de la conjoncture économique au premier semestre de 2013, la reprise a été soutenue sur le marché de la revente durant la seconde moitié de l'année. L'un dans l'autre, ces facteurs ont fait que les ventes MLS® de logements existants se sont chiffrées à 457 485 en 2013, ce qui correspond à une légère hausse de 0,8 % en regard du cumul de 2012.

En 2014 et 2015, les ventes MLS® devraient continuer leur progression à la faveur d'une amélioration de la situation économique. Même si la conjoncture s'améliorera davantage vers la fin de l'horizon prévisionnel, la croissance des ventes sera toutefois limitée quelque peu par une modeste hausse des taux d'intérêt. S'ajoutera à ce facteur le ralentissement de la croissance démographique chez les 25-34 ans. Malgré tout, le repli de la demande de logements existants sera atténué par un déplacement de la demande globale vers des options de logement relativement abordables au moment où les taux hypothécaires commenceront à monter.

Compte tenu de ces tendances, les prévisions ponctuelles de la SCHL chiffrent le nombre de ventes MLS® à 466 500 cette année et à 474 700 l'an prochain. Les fourchettes – qui tiennent compte des risques associés aux prévisions – situent ce nombre entre 436 000 et 497 000 en 2014 et entre 443 400 et 506 000 en 2015.

[5]Les prévisions démographiques sont fondées sur le scénario de croissance démographique moyenne de Statistique Canada. Statistique Canada (tableau 052-0005 – Population projetée, par scénario de projection, sexe et groupe d'âge au 1er juillet, annuel, Canada, provinces et territoires)

Le marché devrait rester équilibré pendant la période à l'étude

En 2013, la plupart des marchés de la revente locaux présentaient des conditions de marché équilibrées ou proche de l'équilibre[6]. Toutefois, pendant la majeure partie de l'année, la croissance des ventes a été plus rapide que celle des nouvelles inscriptions. Le prix MLS® moyen a par conséquent augmenté de 5,3 % par rapport à son niveau de 2012 et s'est élevé à 382 543 $.

Dans les mois à venir, les ventes devraient progresser à un rythme semblable à celui des nouvelles inscriptions. La conjoncture devrait donc demeurer équilibrée dans la plupart des régions au pays durant la période à l'étude, et le prix MLS® moyen devrait rester relativement stable et croître à un taux légèrement supérieur à l'inflation.

Dans son plus récent Rapport sur la politique monétaire, publié en janvier 2014, la Banque du Canada précise que : « *L'inflation mesurée (...) par l'IPC* (indice des prix à la consommation) *global devrait demeurer autour de 1 % au premier semestre de 2014 et remonter très progressivement vers la cible* [2,0 %] »[7].

Le prix MLS® moyen devrait augmenter de 2,1 % et atteindre 390 400 $ en 2014. Sa progression sera modeste l'an prochain, 1,7 %, et il se fixera à 397 100 $.

Le prix MLS® moyen se situera dans des fourchettes comprises entre 380 100 et 400 700 $ en 2014 et entre 384 300 et 409 900 $ en 2015. Ces fourchettes rendent compte des risques associés aux prévisions.

Résumé des perspectives provinciales

En 2014, les mises en chantier d'habitations diminueront dans sept des dix provinces. La croissance attendue en Alberta, en Colombie-Britannique et au Québec devrait compenser les pertes qui seront subies ailleurs au pays, si bien que le nombre de logements commencés restera relativement inchangé à l'échelle nationale. Les différences régionales s'expliquent par le fait que le renforcement des facteurs fondamentaux – dont l'emploi et la croissance économique – devrait être plus solide en Alberta et en Colombie-Britannique que dans le reste du pays.

Les facteurs économiques et démographiques fondamentaux progresseront davantage en 2015 ce qui contribuera à soutenir une modeste hausse des mises en chantier de logements au Manitoba et au Québec l'an prochain; pendant ce temps, peu de changements sont prévus pour la Colombie-Britannique. À Terre-Neuve-et-Labrador, au Nouveau-Brunswick, en Nouvelle-Écosse, à l'Île-du-Prince-Édouard, en Ontario et en Saskatchewan, le nombre de logements commencés devrait régresser pour une deuxième année d'affilée. En Alberta, l'activité ralentira au même rythme que la moyenne nationale.

Les ventes MLS® devraient augmenter dans toutes les provinces en 2014, à l'exception du Nouveau-Brunswick, de l'Île-du-Prince-Édouard et de Terre-Neuve-et-Labrador. Leur croissance sur le marché de l'existant de la Colombie-Britannique et de l'Alberta devrait faire monter la moyenne nationale de transactions MLS® cette année. L'augmentation du prix MLS® moyen des propriétés résidentielles se rapprochera du taux d'inflation national dans toutes les provinces en 2014, sauf à l'Île-du-Prince-Édouard et au Nouveau-Brunswick, où elle sera plus basse, selon les prévisions. En Ontario, au Manitoba, en Saskatchewan et en Alberta, le prix MLS® moyen progressera un peu plus rapidement que la moyenne nationale.

Selon les prévisions, les ventes de logements existants tendront à la baisse en 2015 au Nouveau-Brunswick, à Terre-Neuve-et-Labrador et à l'Île-du-Prince-Édouard, mais augmenteront dans toutes les autres provinces. Elles devraient afficher un taux de croissance plus près de la moyenne nationale l'an prochain en Colombie-Britannique et en Alberta. La progression du prix MLS® moyen des propriétés résidentielles devrait généralement correspondre à l'inflation observée à l'échelle du pays. Ce ne sera toutefois pas le cas dans les Prairies, où elle sera un peu supérieure à la moyenne nationale en raison de la croissance économique relativement robuste et du solde migratoire assez élevé dans cette région (voir les perspectives provinciales détaillées aux pages 8 à 17).

Tendances influant sur l'habitation[8]

La croissance du produit intérieur brut continuera de soutenir le marché de l'habitation

Conformément au consensus entre les principaux prévisionnistes économiques du Canada, le taux de croissance du produit intérieur brut (PIB) devrait s'établir à 2,2 % en 2014 et à 2,5 % en 2015. Par comparaison, la croissance du PIB est estimée à 1,8 % pour 2013.

[6] Dans l'ensemble du marché MLS® canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est inférieur à 40 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé marché acheteur. Un RVNI supérieur à 55 % est caractéristique d'un marché vendeur. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le RVNI se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est équilibré.

[7] Banque du Canada, Rapport sur la politique monétaire, janvier 2014, p. 17.

[8] La SCHL utilise des renseignements de nature publique et tient compte du consensus qui se dégage parmi les principaux prévisionnistes canadiens au sujet des hypothèses économiques.

Au cours de l'horizon prévisionnel, les sources de croissance économique au pays devraient continuer à se développer et à se diversifier. La consommation continuera de jouer un rôle, mais les investissements des entreprises et les exportations occuperont plus de place à mesure qu'ils prendront progressivement de l'expansion en 2014 et 2015.

La conjoncture de l'emploi demeurera favorable

Selon Statistique Canada, l'emploi a affiché un gain d'une année sur l'autre de 225 550 postes, ou de 1,3 %, en 2013. Ce gain était attribuable à une croissance annuelle moyenne de 1,7 % dans l'emploi à temps partiel et de 1,2 % dans l'emploi à plein temps. Selon le consensus entre les principaux prévisionnistes canadiens, la SCHL s'attend à ce que l'emploi augmente de 1,5 % en 2014 et de 1,8 % en 2015. Ces hausses projetées de l'emploi devraient se traduire par une progression modérée du revenu et de la formation des ménages au cours de l'horizon prévisionnel – facteur qui, à son tour, soutiendra le marché de l'habitation.

Le solde migratoire restera élevé dans une perspective historique

Le Canada continuera d'attirer un nombre élevé d'immigrants durant l'horizon prévisionnel. Le solde migratoire devrait s'établir à 262 700 en 2014. Il est donc inférieur au chiffre de 282 700 migrants estimé pour 2013, mais dépasse malgré tout de 6,0 % la moyenne sur dix ans, qui se situe à quelque 247 400. On prévoit que le bilan migratoire augmentera en 2015, pour se chiffrer à 266 450.

Les niveaux élevés du solde migratoire, par rapport aux résultats des années antérieures, contribueront à soutenir le secteur de l'habitation au Canada. Les nouveaux arrivants ont tendance à commencer par louer un logement avant de devenir propriétaires; par conséquent, la migration continuera de soutenir la demande de logements collectifs – y compris de copropriétés offertes en location et d'appartements construits expressément pour le marché locatif – au cours de la période visée par les prévisions.

Les taux hypothécaires pourraient augmenter modestement et graduellement, mais demeureront bas dans une perspective historique

Par suite de la légère accélération attendue de la croissance économique, les taux d'intérêt devraient commencer augmenter modestement et graduellement d'ici la fin de l'horizon prévisionnel. Cette progression se traduira ultimement par une légère hausse des taux hypothécaires. Néanmoins, cette prévision au sujet des taux d'intérêt continuera d'être un facteur favorable au marché de l'habitation durant la période à l'étude, car les taux hypothécaires demeureront bas dans une perspective historique.

Cette année, selon le scénario de base de la SCHL, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,0 et 3,50 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,25 et 5,75 %. En 2015, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,75 à 4,25 % et le second variera entre 5,50 et 6,25 %.

Les taux d'inoccupation seront stables durant l'horizon prévisionnel

Dans les 35 grands centres urbains[9] du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a légèrement augmenté : il est passé de 2,6 %, en octobre 2012, à 2,7 %, un an plus tard[10]. Ce taux devrait légèrement diminuer cette année pour se fixer à 2,6 %, avant d'atteindre 2,7 % en 2015.

Les taux d'inoccupation des appartements expressément construits pour le marché locatif devraient rester bas au cours de la période visée par les prévisions et ainsi contribuer à soutenir la construction de logements collectifs, surtout en 2014.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Le nombre de logements collectifs en construction sur certains marchés locaux demeure relativement élevé dans une perspective historique. Au fur et à mesure que ces logements seront terminés, les stocks de logements nouvellement achevés et non écoulés pourraient augmenter à court ou moyen terme, s'ils ne trouvent pas preneurs. Si les stocks de logements neufs augmentaient de façon excessive, les constructeurs pourraient retarder la mise en chantier de certains ensembles résidentiels ou en réduire la taille. Il pourrait

[9] Les grands centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, à l'exception de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts aux fins de l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL. L'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown s'ajoute à ces RMR.

[10] Les taux d'inoccupation sont ceux des appartements expressément construits pour le marché locatif; ils n'englobent pas les copropriétés offertes en location par leurs propriétaires sur le marché locatif secondaire.

en résulter un ralentissement plus important que prévu des mises en chantier d'habitations.

- Dans l'ensemble, la croissance du crédit aux ménages a régressé en 2013, même si une légère hausse a été observée en fin d'année. Malgré tout, la dette des ménages demeure relativement élevée. Ces facteurs, conjugués aux prix reltivement élevés relevés dans certains centres urbains, ont rendu l'économie nationale plus vulnérable à certains chocs économiques. Par exemple, si les taux d'intérêt venaient à augmenter plus rapidement que prévu ou si la conjoncture devait se détériorer sur le marché du travail, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des habitations et, de façon plus générale, sur l'activité dans le secteur de l'habitation. Cela pourrait se produire à court terme, mais les effets ne seraient pas immédiats pour la plupart des ménages endettés puisque la majorité des prêts hypothécaires sont à taux fixes.
- Une croissance économique plus forte que prévu aux États-Unis pourrait favoriser l'économie canadienne et contribuer ainsi à faire augmenter davantage l'activité sur les marchés de l'habitation au pays.
- Dans la zone euro, le produit intérieur brut a commencé récemment à montrer certains signes de reprise. Si cette tendance ne se confirmait pas ou si les conditions financières venaient à se détériorer en Europe, cela pourrait avoir une incidence négative sur les marchés mondiaux et, par conséquent, sur le marché financier et l'économie canadienne. Même si le Canada a la réputation d'avoir un système financier stable, le rendement des obligations canadiennes augmenterait sans doute, ce qui ferait monter les taux hypothécaires.
- L'économie de certains pays émergents demeure vulnérable. Un ralentissement dans quelques uns de ces États ou dans un pays de l'importance de la Chine pourrait avoir des retombées sur les économies d'autres pays émergents. Le système financier mondial pourrait alors être affecté ce qui pourrait, par conséquent, nuire à la demande d'exportations canadiennes, entre autres choses. Ces facteurs contribueraient à affaiblir l'économie canadienne et pourraient entraîner un fléchissement de la demande sur les marchés de l'habitation du Canada.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leur effet sur les mises en chantier d'habitations

Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires demeureront bas dans une perspective historique et favorables à la demande sur le marché de l'habitation.
Emploi	L'emploi a affiché un gain d'une année sur l'autre de 225 550 postes, ou de 1,3 %, en 2013. Selon le consensus entre les principaux prévisionnistes canadiens, la SCHL s'attend à ce que l'emploi augmente de 1,5 % en 2014 et de 1,8 % en 2015.Ces hausses projetées de l'emploi devraient se traduire par une progression modérée du revenu et de la formation des ménages au cours de l'horizon prévisionnel – facteur qui, à son tour, soutiendra le marché de l'habitation.
Revenu	Le revenu disponible devrait enregistrer une hausse modeste à la faveur d'une amélioration de la situation économique au Canada. Ce facteur contribuera à soutenir la demande de logements cette année et l'an prochain.
Migration nette	Le Canada devrait continuer d'attirer un nombre élevé d'immigrants (migration internationale nette) durant l'horizon prévisionnel, ce qui maintiendra le solde migratoire à un niveau relativement élevé par rapport à la moyenne des dernières années. Cela favorisera la demande de logements au cours de la période à l'étude.
Population[11]	D'ici la fin de l'horizon prévisionnel, le taux de croissance démographique dans le groupe des 25 à 34 ans diminuera dans toutes les régions, à l'exception du Québec, selon les prévisions de Statistique Canada. D'ici la fin de l'actuelle décennie, la croissance de la population âgée de 25 à 34 ans sera négative ou près d'être nulle dans la plupart des régions et exercera des pressions à la baisse sur la demande de logements collectifs. En outre, le repli constant du taux de natalité au Canada modérera sans doute la demande d'habitations neuves au-delà de la période à l'étude. Par ailleurs, le vieillissement de la population aura probablement aussi une incidence sur le type et le mode d'occupation des logements recherchés.
Marché de la revente	La plupart des marchés locaux de la revente devraient se situer près de la limite de la fourchette caractéristique d'un marché équilibré en 2014 et 2015. Par conséquent, le prix MLS® moyen national devrait croître à un rythme se rapprochant de l'inflation au cours de la période visée par les prévisions.
Taux d'inoccupation[12]	Dans les régions métropolitaines du Canada, le taux d'inoccupation moyen sur le marché des appartements construits expressément pour être offert en location devrait diminuer légèrement en 2014 pour se chiffrer à 2,6 %, et atteindre 2,7 % en 2015. Les taux d'inoccupation des appartements expressément construits pour le marché locatif devraient rester bas au cours de la période visée par les prévisions et ainsi contribuer à soutenir la construction de logements collectifs, surtout en 2014.
Stocks de logements neufs achevés et non écoulés	Les stocks – mesurés en nombre de logements nouvellement achevés et non écoulés par habitant – ont suivi une tendance haussière au second semestre de 2012 et au premier trimestre de 2013, mais sont depuis retournés à des niveaux se rapprochant de la moyenne des années passées. Néanmoins, si les stocks augmentaient de façon démesurée, les constructeurs pourraient retarder la mise en chantier de certains ensembles résidentiels ou réduire la taille des futurs immeubles. Il pourrait en résulter un ralentissement plus important que prévu des mises en chantier d'habitations.

[11] Les prévisions démographiques sont fondées sur le scénario de croissance démographique moyenne de Statistique Canada.

[12] Les taux d'inoccupation sont ceux des appartements expressément construits pour le marché locatif; ils n'englobent pas les copropriétés offertes en location par leurs propriétaires sur le marché locatif secondaire.

Colombie-Britannique

Aperçu

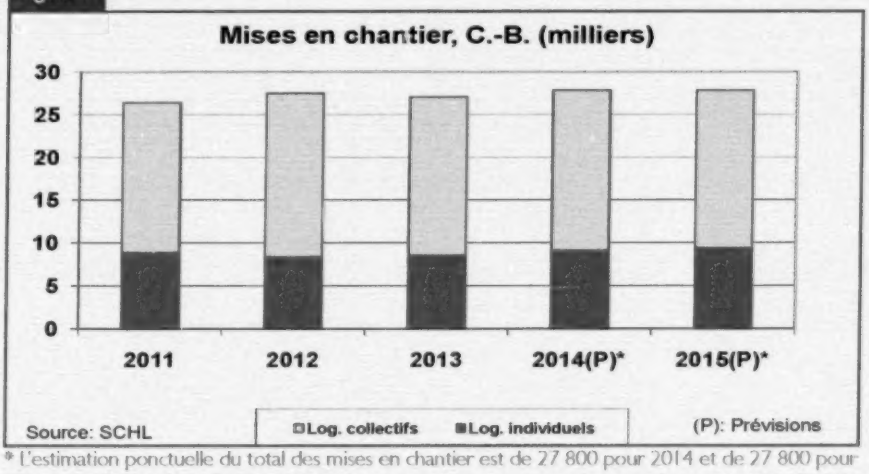
Selon les prévisions, l'économie de la Colombie-Britannique connaîtra en 2014 et en 2015 une expansion un peu plus rapide qu'en 2013. Étant donné les améliorations prévues sur le marché du travail et la croissance démographique soutenue, la demande de services et de biens de consommation, y compris celle de logements, devrait alimenter l'économie. Le PIB réel devrait croître de 2,3 % en 2014 et de 2,8 % en 2015, après avoir augmenté d'environ 1,7 % en 2013.

La croissance de l'emploi et des revenus devrait stimuler la demande de logements durant l'horizon prévisionnel. L'emploi devrait afficher une hausse de 1,5 % en 2014 et de 2,4 % en 2015, après avoir connu une faible baisse en 2013. Malgré la stagnation de l'emploi observée l'an dernier, la proportion croissante d'emplois à plein temps a renforcé la progression de la rémunération hebdomadaire moyenne à un niveau supérieur à la moyenne nationale. Cette tendance à la hausse devrait se poursuivre.

Le taux de chômage, qui était de 6,6 % en 2013, devrait monter à 6,7 % en 2014, malgré l'accélération de la croissance de l'emploi prévue l'an prochain. Cette hausse du taux de chômage s'explique par le revirement attendu de la migration interprovinciale et les gens qui reviennent sur le marché du travail. En 2015, l'accroissement de l'emploi entraînera une baisse du taux de chômage, qui atteindra 6,4 %.

La population devrait croître d'environ 1 % en 2014 et en 2015[13]. La migration internationale nette, qui s'est traduite par l'ajout de plus de 41 000 personnes dans la province en 2013, devrait se stabiliser cette année et l'an prochain pour se maintenir à un niveau comparable à celui de 2013. Cette situation devrait contribuer au renchérissement des habitations et à la baisse des taux d'inoccupation.

Figure 1



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 27 800 pour 2014 et de 27 800 pour 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 26 200 et 29 600 pour 2014, et entre 24 600 et 31 000 pour 2015.

Selon les prévisions, les mises en chantier d'habitations se chiffreront à 27 800 en 2014 et se maintiendront à ce niveau en 2015. On observera un léger déplacement de la demande vers les maisons individuelles neuves à mesure que l'économie et le marché du travail reprendront de la vigueur.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les prévisions indiquent que les constructeurs couleront les fondations de 9 100 maisons individuelles en 2014 et de 9 400 autres unités de ce type en 2015. Selon les données antérieures, les maisons individuelles sont en général le type d'habitation de prédilection dans la plupart des régions de la province. À mesure que l'économie reprendra de la vigueur et que la croissance de l'emploi et des revenus s'accélérera, la demande se déplacera un peu vers les maisons individuelles neuves.

Mises en chantier, logements collectifs : Après s'être chiffrées à 18 532 en 2013, les mises en chantier de logements collectifs devraient monter à 18 700 en 2014, puis descendre à 18 400 en 2015. Le niveau des mises en chantier d'appartements en copropriété, de maisons en rangée et de jumelés devrait demeurer relativement stable, puisque le nombre actuel de logements collectifs en construction, le stock existant de logements nouvellement achevés et non écoulés et l'abondance de l'offre sur le marché de la revente devraient permettre de combler une partie de la demande de logements pour des ensembles résidentiels de forte densité.

Reventes : Le niveau des ventes de logements existants, mesuré par le Multiple Listing Service® (MLS®), devrait demeurer inférieur à ceux enregistrés avant 2009, même s'il affiche une tendance à la hausse. On peut s'attendre à ce que le nombre de ventes de logements existants se situe à 76 000 en 2014 et à 77 300 en 2015, alors qu'il était de 72 936 en 2013.

Prix : Le prix MLS® moyen devrait atteindre 542 500 $ en 2014 et 547 100 $ en 2015. La tendance à la hausse du prix MLS® moyen observée en 2013 devrait engendrer une augmentation du nombre de nouvelles inscriptions en 2014. Comme les acheteurs auront plus de choix en raison de l'offre accrue sur le marché de la revente, il faut s'attendre à ce que le prix MLS® moyen progresse à un rythme inférieur au taux d'inflation global.

[13] Source : BC Stats (projections de la population); calculs de la SCHL.

Alberta

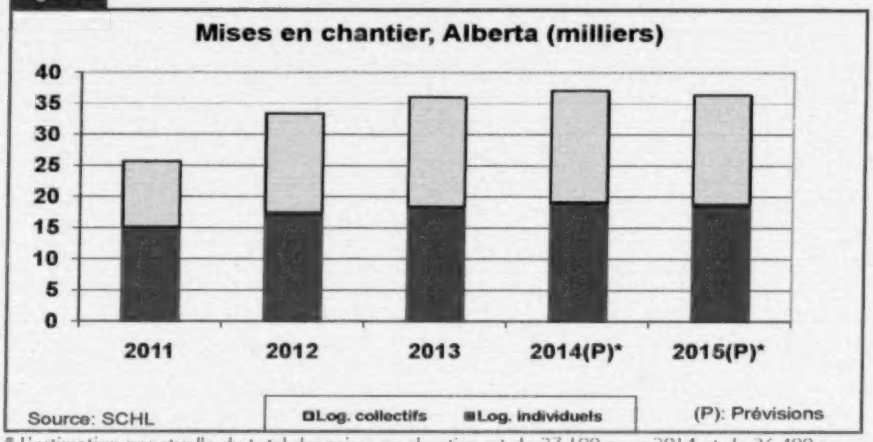
Aperçu

Selon les prévisions, le taux de croissance du produit intérieur brut réel de l'Alberta se chiffrera à 3,1 % en 2014 et à 3,0 % en 2015. Les inondations survenues dans le Sud de l'Alberta ont ralenti l'activité économique en 2013. Toutefois, les dépenses de remise en état nécessaires à la suite de ces inondations donneront un élan à l'économie en 2014 et, dans une moindre mesure, en 2015. L'accélération de la croissance économique aux États-Unis en 2014 devrait également contribuer à accroître les exportations de l'Alberta, surtout dans le domaine de l'énergie. La demande en énergie stimulera aussi les investissements dans le secteur des sables bitumineux de l'Alberta, qui devrait demeurer essentiel à la croissance des dépenses en immobilisation. Enfin, l'expansion démographique rapide et la hausse des revenus continueront de soutenir la progression des dépenses de consommation en biens et services jusqu'à la fin de 2015.

L'activité économique de l'Alberta devrait faire progresser l'emploi de 2,3 % en 2014 et de 2,2 % en 2015. Le marché du travail devrait continuer de se resserrer, puisqu'on prévoit que le taux de chômage de la province se situera à 4,5 % cette année et à 4,4 % l'an prochain. Beaucoup de gens sont attirés par les possibilités d'emploi et la progression des salaires en Alberta.

La population de l'Alberta se serait accrue d'environ 3,5 % en 2013 grâce à un solde migratoire projeté de 100 000 personnes – un niveau record. Il faut s'attendre à ce que le solde migratoire de l'Alberta diminue quelque peu durant la période visée par les prévisions, car l'amélioration de la croissance économique dans d'autres provinces réduit l'attrait qu'exerce l'Alberta sur les migrants. Néanmoins, soutenu par les bilans migratoires élevés attendus en 2014 et en 2015 (71 000 et 65 000 personnes, respectivement), le taux de croissance de la population albertaine s'établira à environ 2,5 %, ce qui contribuera à stimuler l'activité économique et la demande de logements.

Figure 2



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 37 100 pour 2014 et de 36 400 pour 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 35 000 et 39 600 pour 2014, et entre 32 000 et 40 800 pour 2015.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Après avoir atteint 18 431 en 2013, les mises en chantier de maisons individuelles en Alberta devraient augmenter à 19 100 en 2014, pour ensuite se maintenir près de ce niveau l'an prochain et s'établir à 18 800. La demande de logements qui est plus élevée que l'offre sur les principaux marchés de la revente de cette province devrait continuer de soutenir la construction résidentielle en 2014. Puisque le nombre de ventes augmente plus rapidement que le nombre d'inscriptions sur le marché de la revente, les acheteurs doivent se tourner vers le marché du neuf pour satisfaire leurs besoins en matière d'habitation. D'ici 2015, le niveau de l'offre sur les marchés de la revente et du neuf devrait croître et faire ralentir le rythme des mises en chantier.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir atteint 17 580 en 2013, les mises en chantier de logements collectifs en Alberta devraient augmenter en 2014, pour se chiffrer à 18 000, pour ensuite descendre à 17 600 l'année suivante. Depuis le faible niveau de production enregistré durant la récession de 2009, les mises en chantier de logements collectifs se sont accrues, car les acheteurs sont à la recherche d'un nouveau produit et les constructeurs réagissent au faible niveau des stocks. Bien que le nombre de logements collectifs en stock demeure inférieur au sommet atteint en 2008, on s'attend à ce que le niveau des stocks recommence à augmenter et tempère la production de collectifs en 2015.

Reventes : La hausse des salaires et de l'emploi favorisera une progression des ventes de logements au cours de la période visée par les prévisions. Après être montées à 66 080 en 2013, les ventes MLS® devraient encore progresser en Alberta tant en 2014 qu'en 2015, pour se chiffrer respectivement à 68 500 et à 70 100.

Prix : Le prix MLS® moyen des logements existants inscrits en Alberta passera de 380 969 $ en 2013 à 391 100 $ en 2014, pour ensuite monter à 401 000 $ en 2015. À la fin de 2013, le rapport ventes-nouvelles inscriptions était favorable aux vendeurs et soutenait la croissance des prix. Toutefois, on s'attend à ce que le nombre de nouvelles inscriptions augmente en 2014 et en 2015, ce qui donnera plus d'options aux acheteurs et modérera la progression des prix.

Saskatchewan

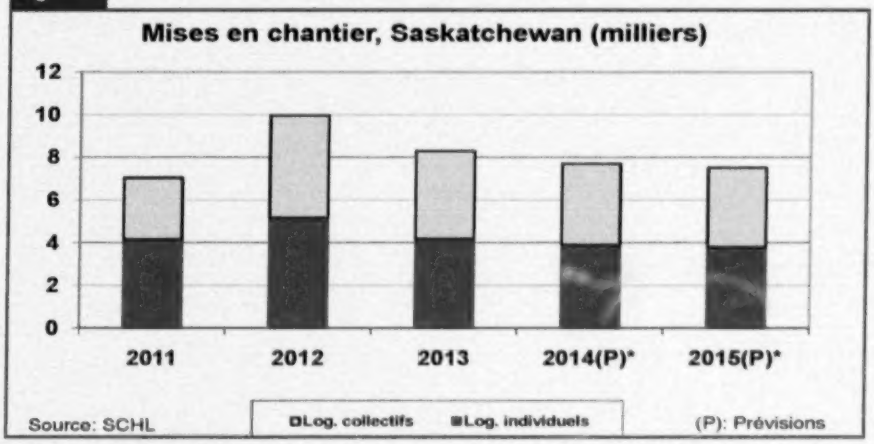
Aperçu

Selon les prévisions, le taux de croissance du produit intérieur brut réel de la Saskatchewan se chiffrera à 2,4 % en 2014 et à 2,6 % en 2015. L'amélioration des perspectives de l'économie mondiale devrait contribuer à accroître les exportations de cette province, ce qui engendrera un raffermissement de la croissance économique. Cependant, l'activité économique de la Saskatchewan sera ralentie par la baisse des prix de la potasse, ce qui aura des répercussions sur la production et les investissements dans ce secteur. La hausse des salaires et la croissance démographique soutiendront malgré tout les dépenses de consommation.

Après s'être accru de 3,4 % en 2013, l'emploi en Saskatchewan devrait augmenter de 2,1 % en 2014 et de 1,8 % en 2015, car la baisse des prix des produits de base pèse sur les investissements dans les secteurs de la potasse et de l'uranium. La croissance rapide de l'emploi en 2013 a fait descendre le taux de chômage à 4,0 %. Le ralentissement de la croissance de l'emploi par rapport à celle de la population active fera en sorte que le taux de chômage s'établira à 4,2 % en 2014 et à 4,3 % en 2015, ce qui demeure peu élevé par rapport au taux de chômage d'autres provinces.

La migration nette va continuer à soutenir la demande de logements, puisqu'il est prévu que 12 700 personnes viendront s'établir en Saskatchewan en 2014, puis 10 800 autres le feront en 2015. La migration vers cette province devrait demeurer importante, mais elle sera inférieure aux niveaux élevés enregistrés en 2012 et en 2013. L'amélioration de la conjoncture économique ailleurs au pays modérera la migration vers la Saskatchewan durant la période à l'étude.

Figure 3



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 7 700 pour 2014 et de 7 500 pour 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 7 300 et 8 200 pour 2014, et entre 6 600 et 8 400 pour 2015.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Après s'être replié à 4 184 en 2013, le nombre de maisons individuelles mises en chantier en Saskatchewan devrait poursuivre sa descente en 2014 et en 2015, pour s'établir respectivement à 3 900 et à 3 800. L'accroissement des stocks et le ralentissement de la migration nette tempéreront la demande de maisons individuelles neuves. Il n'en demeure pas moins que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles demeurera supérieur à la moyenne des dix dernières années, mais l'augmentation du volume d'achèvements par rapport à la quantité de logements écoulés provoquera un alourdissement des stocks et fera en sorte que le rythme de la construction résidentielle continuera à ralentir.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir atteint un niveau élevé en 2012, les logements collectifs mis en chantier en Saskatchewan ont accusé une baisse en 2013 et se sont chiffrés à 4 106. Leur nombre devrait continuer à diminuer cette année et l'an prochain, pour s'établir respectivement à 3 800 et à 3 700. La hausse des stocks et le nombre beaucoup plus élevé d'unités en construction à la fin de 2013 inciteront certains constructeurs à retarder l'ouverture des chantiers ou à en ralentir le rythme tant en 2014 qu'en 2015.

Reventes : Grâce à la croissance continue de l'emploi et aux gains démographiques, les ventes MLS® conclues en Saskatchewan en 2014 devraient se chiffrer à 13 800, ce qui représente un résultat légèrement supérieur à celui atteint en 2013. Le nombre accru d'inscriptions sur le marché de la revente fera en sorte que les acheteurs potentiels pourront profiter d'un plus vaste choix de logements. En 2015, le nombre de ventes de logements existants devrait afficher une modeste hausse et atteindre 14 000.

Prix : Puisque le marché devrait être équilibré durant la période visée par les prévisions, le prix MLS® moyen devrait continuer à augmenter. Après avoir augmenté en 2013 pour s'élever à 288 698 $, le prix MLS® moyen des logements existants inscrits en Saskatchewan devrait monter à 295 700 $ en 2014 et à 302 700 $ en 2015.

Manitoba

Aperçu

Selon les prévisions, le taux de croissance du PIB réel du Manitoba se chiffrera à 2,2 % en 2014 et à 2,5 % en 2015. L'accroissement de la demande pour les exportations du Manitoba contribuera à soutenir l'expansion économique de cette province durant la période visée par les prévisions. Ces facteurs contribueront au renforcement de la croissance de l'emploi, qui à son tour stimulera les dépenses de consommation.

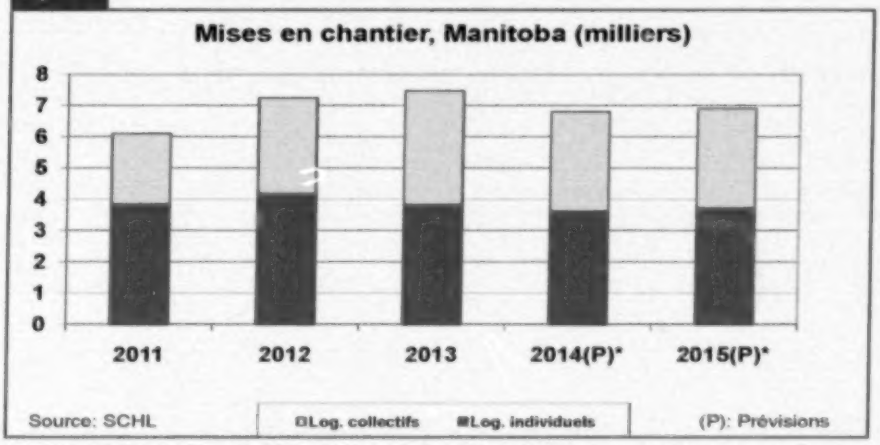
L'emploi au Manitoba devrait progresser de 1 % en 2014 et de 1,2 % en 2015. Sa croissance a été de moins de 1 % en 2013. Elle a alors été alimentée surtout par des gains d'emplois à temps partiel, la progression des emplois à plein temps ayant été timide. Comme la population active augmentera à un rythme semblable à celui de l'emploi au cours de l'horizon prévisionnel, le taux de chômage devrait demeurer relativement stable et se situer à 5,5 % en 2014 et à 5,4 % en 2015.

Après s'être chiffré à environ 8 600 personnes en 2013, le solde migratoire du Manitoba devrait continuer à diminuer cette année et l'an prochain, pour s'établir à 8 500 et à 8 400, respectivement. Le programme Candidats du Manitoba continuera d'attirer des immigrants internationaux dans cette province, mais l'amélioration de la conjoncture économique ailleurs au pays fera en sorte que le Manitoba accueillera un moins grand nombre de migrants provenant d'autres provinces. Le solde migratoire demeurera malgré tout élevé et continuera de soutenir la demande de logements.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles au Manitoba devraient diminuer en 2014, pour

Figure 4



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 6 800 pour 2014 et de 6 900 pour 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 6 400 et 7 300 pour 2014, et entre 6 000 et 7 800 pour 2015.

se chiffrer à 3 600, et légèrement augmenter l'an prochain, pour atteindre 3 700. En 2013, une faible hausse de l'emploi à temps plein et la progression des salaires inférieure au taux d'inflation ont réduit le nombre d'achats de logements neufs. Au cours de la période visée par les prévisions, la croissance plus vigoureuse de l'emploi et la hausse de la rémunération, conjuguées à la remontée modeste et graduelle des taux hypothécaires, feront en sorte que la demande de logements restera relativement stable.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2014 et en 2015, les constructeurs de logements collectifs au Manitoba devront ralentir leur cadence de production à 3 200 unités en raison de l'accroissement des stocks et de la montée des taux d'inoccupation. En 2013, ils ont affiché une hausse d'activité et mis en chantier 3 645 logements collectifs. Le ralentissement de la construction résidentielle permettra aux stocks de diminuer durant l'année 2014. La demande continue d'être alimentée par la croissance de la population dans les principaux secteurs démographiques qui favorisent les logements collectifs.

Reventes : La remontée des ventes de logements existants connue au Manitoba durant la dernière partie de 2013 va se poursuivre en 2014 et en 2015, puisque la croissance démographique continue d'alimenter la demande. Ainsi, les transactions se chiffreront à 14 000 cette année, puis elles afficheront une hausse modérée l'an prochain, pour s'élever à 14 200. Les acheteurs bénéficieront aussi d'un choix accru de logements sur le marché de la revente à mesure que le nombre d'inscriptions courantes augmentera.

Prix : Le prix MLS® moyen des logements existants au Manitoba devrait continuer de monter durant la période visée par les prévisions. Il atteindra 267 000 $ en 2014 et 274 300 $ en 2015. La légère hausse des ventes sera moins importante que la progression des nouvelles inscriptions. De ce fait, le marché sera équilibré au cours de l'horizon prévisionnel, ce qui fera en sorte de réduire les pressions à la hausse exercées sur les prix.

Ontario

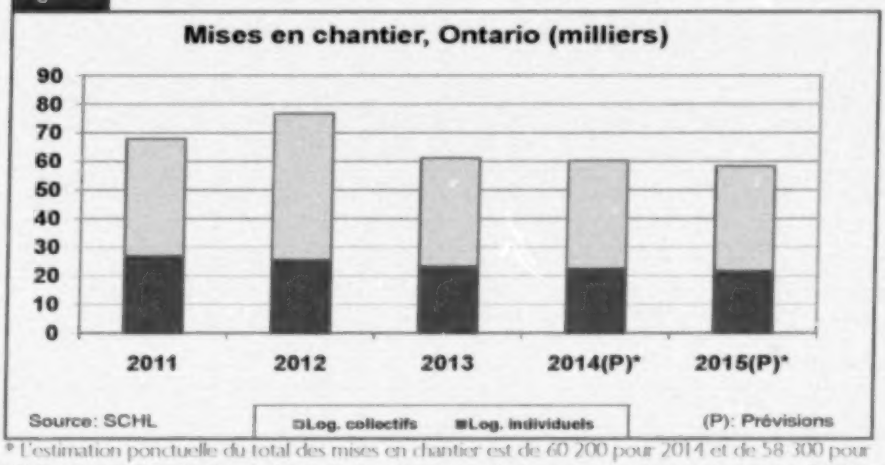
Aperçu

La croissance de l'économie ontarienne s'améliorera progressivement au cours de la période visée par les prévisions : son taux, estimé à 1,5 % en 2013, passera à 2,6 % en 2015. Ainsi, pour la première fois en plus de dix ans, la croissance ontarienne sera égale à celle du Canada. Même si le secteur des biens de consommation et le secteur public contribueront moins à la croissance globale, le secteur commercial et les exportations devraient servir de moteur à l'économie ontarienne. Selon le consensus de prévisionnistes du secteur privé au Canada, l'économie des États-Unis reprendra de la vigueur durant les deux années à l'étude, grâce à une augmentation des ventes d'habitations et de véhicules et à une hausse de la production industrielle. Cela soutiendra alors la croissance de l'économie ontarienne.

Une embellie économique stimulera le rythme de la création d'emplois en Ontario, qui passera de 1,4 % en 2013 à 1,9 % en 2015. La situation de l'emploi à temps partiel a été meilleure que celle de l'emploi à plein temps pendant la majeure partie de 2013. À mesure que les risques concernant l'économie mondiale se résorberont, les entreprises reprendront confiance et embaucheront des travailleurs à plein temps. La récente Enquête sur les perspectives des entreprises de la Banque du Canada appuie ce point de vue. Le taux de chômage ontarien devrait baisser et s'établir à 7,3 % en 2014, puis à 6,9 % en 2015.

Les flux d'émigration de l'Ontario s'atténueront au cours des prochaines années, à mesure que la croissance économique se raffermira au pays. Par ailleurs, la part d'immigrants internationaux choisissant de s'installer en Ontario sera moins importante et se rapprochera des moyennes du passé. Le solde migratoire de l'Ontario augmentera; il atteindra 87 600 personnes en 2014 et 95 500 personnes en 2015.

Figure 5



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 60 200 pour 2014 et de 58 300 pour 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 56 700 et 64 200 pour 2014, et entre 51 500 et 65 100 pour 2015.

Après avoir fléchi en 2013, les mises en chantier d'habitations se stabiliseront en Ontario au cours des deux prochaines années. Elles ne subiront qu'un léger recul durant l'horizon prévisionnel : leur nombre, qui était de 61 085 en 2013, passera à 60 200 en 2014, puis à 58 300 en 2015. La grande quantité d'appartements en construction et l'offre plus abondante sur le marché de la revente viendront tempérer l'activité sur le marché du neuf.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les prévisions font état de 22 400 maisons individuelles commencées en 2014 et de 21 625 autres en 2015. La construction de ce type de logement continuera d'être soutenue par une amélioration de la croissance de l'emploi et des revenus, un resserrement du marché des maisons individuelles existantes et la faible quantité d'unités neuves invendues.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de logements collectifs commencés descendra à 37 800 en 2014, puis à 36 700 en 2015. La part des appartements sur le marché du neuf a constamment pris de l'importance au cours des dernières années. La demande de logements en copropriété continuera d'être alimentée par les accédants à la propriété, qui sont sensibles au prix, et par les ménages de 55-64 ans n'ayant plus d'enfants à la maison, dont le poids sur le marché grandit sans cesse. Ces deux groupes seront responsables d'environ 60 % de la croissance de la demande au cours des prochaines années. Toutefois, une partie de la demande d'appartements sera redirigée vers les jumelés et les maisons en rangée durant l'horizon prévisionnel, car les stocks sont plus bas pour ces types d'habitations.

Reventes : Le marché de la revente gagnera du terrain par rapport au marché du neuf. Les transactions MLS®, qui étaient au nombre de 198 675 en 2013, se chiffreront à 199 600 en 2014 et à 203 375 en 2015. L'augmentation des stocks de logements existants élargira les choix offerts aux acheteurs potentiels.

Prix : En Ontario, le prix MLS® moyen des habitations se situera à 412 100 $ en 2014 et à 419 789 $ en 2015. Durant l'horizon prévisionnel, les prix croîtreront plus lentement, puisque le marché de l'habitation sera plus équilibré. Les conditions équilibrées sur le marché de la revente ontarien devrait se tratuire par une progression des prix au même rythme que l'inflation globale. Néanmoins, la croissance des prix MLS® des maisons individuelles devrait être supérieure à celle des logements dont la densité est plus élevée, l'offre de tels logements étant plus limitée.

Québec

Aperçu

Le rythme modéré de la croissance de l'économie et de l'emploi pèsera sur la demande de logements, neufs comme existants, cette année et l'an prochain. De plus, le nombre de mises en chantier sera aussi limité par des stocks relativement élevés de logements neufs et existants.

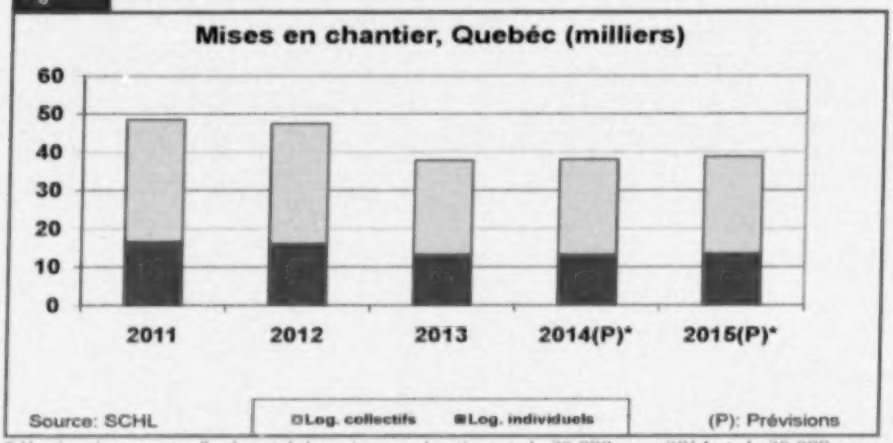
L'économie du Québec est soutenue par un niveau modéré de dépenses de consommation et de dépenses publiques. Par contre, malgré un taux de change légèrement plus avantageux, la demande d'exportations est loin d'avoir atteint son plein potentiel. Le rythme d'expansion économique s'accélérera dans la province à mesure que l'économie canadienne reprendra de la vigueur. Comme le PIB devrait augmenter de 1,7 % cette année et de 2,0 % l'an prochain, l'emploi continuera de croître, soit de 1,4 % en 2014 et de 1,5 % en 2015.

Sur le plan de la conjoncture démographique, le solde migratoire du Québec souffrira de la concurrence venant de marchés du travail plus attirants dans d'autres provinces. Cela dit, une immigration soutenue vers la province appuiera encore la demande sur le marché locatif. Le solde migratoire devrait s'approcher de 44 000 personnes en 2014 et de 46 000 personnes en 2015. Pendant cette période, un ralentissement du rythme de formation des jeunes ménages tempérera l'accession à la propriété, tandis que, sous l'effet du vieillissement de la population, des ménages plus âgés seront encore incités à passer à un logement d'un cran inférieur.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles, qui avaient baissé en 2013, resteront relativement stables au cours des deux prochaines années; elles seront au nombre de 13 200 en 2014 et de 13 400 en 2015. La demande future sera influencée par la croissance modérée de l'emploi, la détente persistante du marché de la revente et la tendance qui favorise les logements collectifs.

Figure 6



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 38 000 pour 2014 et de 38 800 pour 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 35 900 et 40 400 pour 2014, et entre 34 300 et 43 300 pour 2015.

Mises en chantier, logements collectifs : Après être redescendu en 2013 à un niveau qui cadre davantage avec les tendances démographiques, le nombre de logements collectifs commencés se stabilisera, lui aussi, cette année et l'an prochain. Le segment des logements collectifs continuera d'être avantagé par ses prix relativement inférieurs à ceux des maisons individuelles neuves. Cependant, sa croissance sera limitée par une offre relativement élevée de logements neufs et existants, ce qui accroîtra les choix offerts aux acheteurs potentiels. Les mises en chantier de logements collectifs se chiffreront à 24 800 en 2014 et à 25 400 en 2015.

Reventes : Les ventes de propriétés existantes recensées par Centris®[14] devraient légèrement augmenter en 2014, à un rythme qui cadre avec la progression modérée de l'emploi. Après s'être quelque peu redressées durant le deuxième semestre de 2013, les reventes poursuivront sur cet élan et seront au nombre de 73 900 cette année. En 2015, les conditions d'achat seront limitées par des taux d'intérêt qui s'annoncent légèrement plus élevés. Malgré tout, 75 000 reventes Centris® seront recensées l'an prochain.

Prix : En raison d'une contraction de la demande et d'une augmentation de l'offre, les prix des propriétés existantes connaîtront une très faible progression durant l'horizon prévisionnel. Le retour graduel à un marché plus équilibré maintiendra le taux d'accroissement des prix autour de la barre du 1 %, cette année et l'an prochain. Le prix Centris® moyen s'établira donc à 265 800 $ en 2014 et à 269 000 $ en 2015.

[14] Le système Centris® regroupe tous les logements inscrits par les agents immobiliers du Québec.

Nouveau-Brunswick

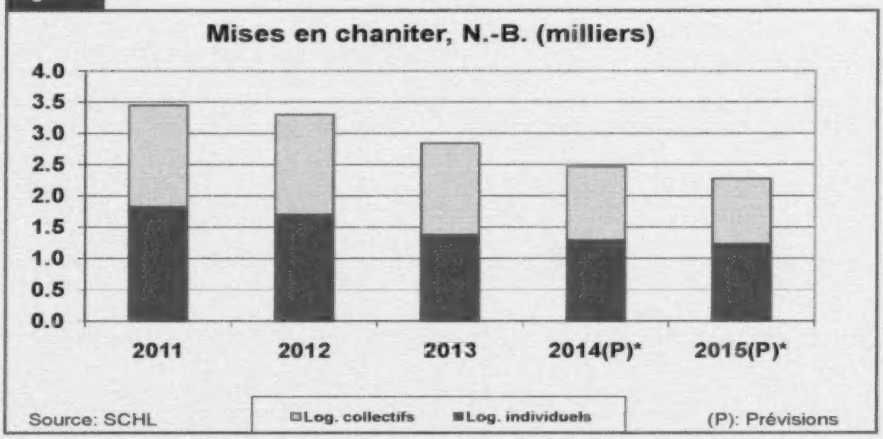
Aperçu

Le produit intérieur brut du Nouveau-Brunswick, qui s'est apprécié de 0,2 % (selon les estimations) en 2013, devrait rester bas durant la période de deux ans. La prévision de croissance économique demeure sous la barre du 1 % : 0,6 % pour 2014 et 0,9 % pour 2015. L'apathie actuelle de l'économie provinciale est en partie attribuable à une réduction des dépenses en immobilisations et aux restrictions budgétaires du secteur public. Le secteur des ressources naturelles – le principal moteur économique de la province – devrait présenter de faibles résultats cette année et l'an prochain. Plus précisément, il faut s'attendre à ce que les gains économiques potentiels de l'industrie forestière soient neutralisés par les faibles résultats du secteur minier.

Le marché du travail du Nouveau-Brunswick restera dans une situation précaire cette année, car la progression de l'emploi s'annonce modeste. Une hausse de 0,4 % de l'emploi est à prévoir en 2014, à la suite de la baisse de 0,1 % accusée en 2013. En 2015, le rythme d'augmentation de l'emploi devrait atteindre 0.8 %. En raison d'un ralentissement de la croissance de la population active au cours de l'horizon prévisionnel, le taux de chômage montera à 10,6 % en 2014. Il devrait se maintenir à ce niveau en 2015, car les gains réalisés dans l'emploi seront annulés par une expansion de la population active.

Les perspectives de l'économie provinciale sont toujours assombries par l'absence de croissance démographique et la persistance de soldes migratoires négatifs. Sur le plan de la migration internationale, le solde devrait avoisiner 1 000 personnes par année en 2014 et en 2015. Même si le solde de la migration internationale sera positif durant ces deux années, celui de la migration interprovinciale sera négatif, de sorte que la migration nette sera négative, tant en 2014 qu'en 2015.

Figure 7



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 2 465 pour 2014 et de 2 270 pour 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 2 325 et 2 640 pour 2014, et entre 2 000 et 2 540 pour 2015.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'émigration croissante de travailleurs des grands centres du Nouveau-Brunswick vers d'autres régions du Canada, attribuable à la situation difficile du marché du travail provincial, continuera d'exercer un effet modérateur sur la demande de logements neufs et sur la construction résidentielle en général, en 2014 et en 2015. Le nombre de maisons individuelles mises en chantier devrait descendre à 1 285 cette année et à 1 225 l'an prochain.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de logements collectifs commencés se maintient au-dessus de la moyenne depuis le début de 2010, en particulier à Moncton et à Fredericton, ce qui s'est traduit par une offre excédentaire. En plus, la demande provinciale de logements locatifs devrait fléchir durant la période à l'étude en raison d'une hausse de l'émigration, ce qui contribuera encore à faire monter les taux d'inoccupation dans la province. Il faut donc s'attendre à ce que certains promoteurs commencent à remettre à plus tard leurs mises en chantier d'immeubles locatifs. Dans le segment des logements collectifs, le nombre de logements commencés s'établira à 1 180 en 2014 et à 1 045 en 2015, selon les prévisions.

Reventes : Le marché de la revente sera de plus en plus avantageux pour les acheteurs dans les trois grands centres de la province, en raison du ralentissement de la croissance des prix et de la hausse des inscriptions ayant fait basculer les conditions de marché en territoire favorable aux acheteurs. Étant donné qu'aucune amélioration importante de l'emploi n'est prévue à court terme et que la migration nette est négative dans la province, la demande de logements existants devrait se contracter. Selon les prévisions, le nombre de ventes MLS® descendra à 6 100 cette année et à 5 900 en 2015.

Prix : La quantité de logements à vendre devrait rester historiquement élevée en 2014 et en 2015 dans les grands centres urbains du Nouveau-Brunswick, compte tenu de la faible demande. Il faut donc s'attendre à ce que cela limite la progression des prix et, par conséquent, à un léger recul du prix MLS® moyen. Celui-ci devrait s'établir à 162 000 $ en 2014 et à 161 500 $ en 2015.

Nouvelle-Écosse

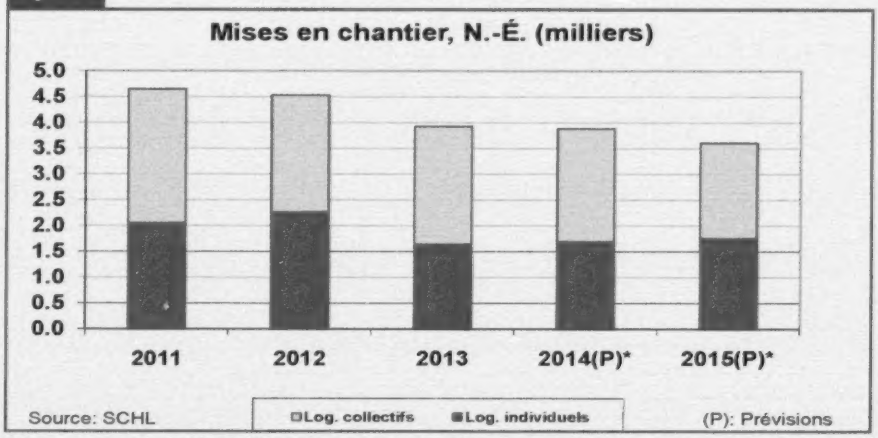
Aperçu

Selon les prévisions, le rythme d'expansion économique en Nouvelle-Écosse sera de 1,0 % en 2014 et de 1,6 % en 2015, ce qui dépasse le taux estimatif de 0,5 % inscrit pour 2013. La conjoncture économique devrait s'améliorer cette année et l'an prochain, car le secteur de la fabrication recommencera à croître, grâce à des investissements accrus axés sur l'amélioration de la productivité. Les travaux d'aménagement du site et les études techniques préliminaires menés au chantier naval de Halifax se poursuivront en 2014 et seront suivis par la construction navale comme telle à partir de 2015, d'où de meilleures perspectives économiques pour la ville de Halifax. De plus, une augmentation de la production de gaz naturel devrait soutenir la croissance économique en 2014 et en 2015.

La situation du marché du travail de la Nouvelle-Écosse est restée précaire en 2013, de sorte que le niveau d'emploi est demeuré relativement inchangé l'an passé. Le nombre total d'emplois croîtra vraisemblablement de 0,5 % en 2014, puis de 1 % en 2015, sous l'effet d'une hausse modérée des investissements du secteur privé. Étant donné que le nombre de postes augmentera moins rapidement que la population active, le taux de chômage atteindra 9,3 % cette année et devrait se maintenir à ce niveau l'an prochain. En effet, les prévisions font état d'une croissance de 1,0 % de la population active et de l'emploi en 2015, soit sensiblement la même progression qu'en 2014.

Selon les estimations, le solde de la migration interprovinciale a reculé de 4 600 personnes en 2013. Il faut s'attendre à ce qu'il demeure négatif et, par conséquent, au départ de 2 500 personnes en 2014 et de 1 000 autres en 2015. En revanche, la migration internationale a vraisemblablement

Figure 8



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 3 875 pour 2014 et de 3 600 pour 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 3 655 et 4 140 pour 2014, et entre 3 175 et 4 025 pour 2015.

permis d'ajouter près de 1 850 personnes en 2013. À ce chapitre, la prévision estimative fait état d'un ajout de 1 500 personnes en 2014 et de 1 750 autres en 2015. En définitive, le solde migratoire global devrait être négatif cette année et devenir positif l'an prochain.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'année dernière, le recul de l'emploi et une forte émigration ont eu pour résultat de réduire les mises en chantier de maisons individuelles. En 2014, celles-ci devraient demeurer faibles, puisque l'émigration nette et le vieillissement de la population continueront d'entraîner un déplacement de la demande traditionnellement dirigée vers les maisons individuelles neuves. Cependant, grâce à une amélioration de la situation économique en 2014 et en 2015, les mises en chantier de logements individuels augmenteront un peu et se chiffreront à 1 690 et à 1 750, respectivement.

Mises en chantier, logements collectifs : En Nouvelle-Écosse, le marché des logements collectifs est resté vigoureux en 2013. Il faut encore s'attendre à ce que l'activité dans la catégorie des appartements en 2014 et en 2015 soutienne l'activité sur le marché du neuf de la province, en particulier à Halifax. La demande d'appartements continuera d'être soutenue par le vieillissement de la population et l'évolution de ses besoins. Le nombre d'appartements commencés devrait s'élever à 1 585 cette année, puis descendre à 1 250 l'an prochain. Les jumelés et les maisons en rangée resteront un choix populaire au cours de la période à l'étude : 600 mises en chantier sont attendues pour chacune des deux années.

Reventes : Après avoir fléchi en 2013, le nombre des ventes MLS® devrait monter à 9 300 en Nouvelle-Écosse en 2014. Puisqu'une modeste croissance de l'économie et de l'emploi est attendue l'an prochain, le marché de la revente gagnera en dynamisme et donnera lieu à 9 600 transactions.

Prix : En raison d'une baisse d'activité sur le marché de la revente en 2013, le prix MLS® moyen des propriétés existantes a reculé de 1,5 %. En 2014 et en 2015, ce prix sera à peu près stationnaire dans la province et se situera à 218 500 $ et à 219 500 $, respectivement.

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

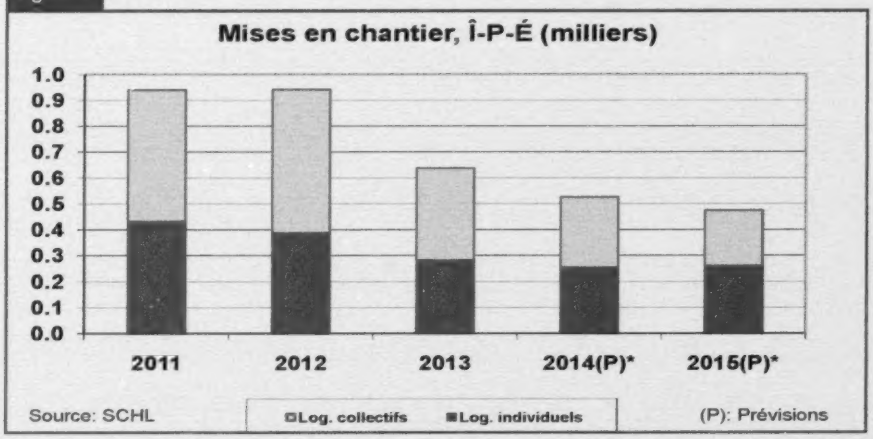
En 2014 et en 2015, le taux de croissance économique devrait se maintenir près de 1,0 %. Selon les prévisions, la progression de l'emploi sera de 0,8 % cette année et l'an prochain. L'augmentation de la population active restera vraisemblablement inférieure à celle de l'emploi en 2014, ce qui fera baisser le taux de chômage à 11,2 %. En 2015, la hausse de la population active devrait être égale à celle de l'emploi et s'établir à 0,8 %, si bien que le taux de chômage demeurera à 11,2 %.

Les perspectives de l'économie provinciale seront assombries par un ralentissement de la croissance démographique imputable principalement à l'émigration persistante. Il faut s'attendre à ce que le solde migratoire se situe entre 350 et 400 personnes par année en 2014 et en 2015, car un gain d'environ 900 personnes par année attribuable à l'immigration internationale sera contrebalancé par un nombre accru d'émigrants interprovinciaux, soit d'environ 500 par année.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La croissance plus lente de la migration nette et de l'emploi entraînera une baisse des mises en chantier de maisons individuelles, qui se chiffreront à 255 en 2014. Celles-ci augmenteront un peu en 2015 et seront au nombre de 260. Il faut s'attendre à ce que la majeure partie de l'activité sur le marché du neuf soit concentrée à Charlottetown et sa périphérie.

Figure 9



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 525 pour 2014 et de 475 pour 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 495 et 560 pour 2014, et entre 420 et 530 pour 2015.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de logements collectifs s'est modéreé pendant la deuxième moitié de 2013. Aucune hausse des mises en chantier n'est prévue au cours de la période de deux ans, puisque le marché devra écouler les logements neufs qui se sont ajoutés à l'offre récemment. Ainsi, le nombre de logements collectifs commencés diminuera : il s'établira à 270 en 2014 et à 215 en 2015. En raison de l'offre abondante, le taux d'inoccupation devrait augmenter d'un cran vers la fin de l'horizon prévisionnel.

Reventes : Le declin du solde migratoire, le solde négatif de la migration interprovinciale et le taux de chômage relativement élevé nuiront aux ventes d'habitations en 2014 et en 2015. Les prévisions font état de 1 300 transactions cette année et de 1 200 autres en 2015.

Prix : La faiblesse des ventes et un accroissement des inscriptions attribuable à la mollesse de la demande durant la période à l'étude se répercuteront sur la progression des prix. Ainsi, le prix MLS® moyen devrait descendre à 155 500 $ en 2014 et à 155 000 $ en 2015.

Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

Selon les estimations, Terre-Neuve-et-Labrador est la province canadienne ayant affiché la meilleure performance économique en 2013, grâce à une augmentation estimative de 5,0 % du PIB. Ce taux devrait descendre à 1,5 % en 2014. Étant donné que les perspectives d'investissement deviendront plus favorables en 2015, la croissance économique atteindra 1,8 %.

En 2013, la croissance a été principalement attribuable à un bond de la production de pétrole et à la hausse des cours dans ce secteur. Les perspectives de l'économie provinciale pour 2014 et 2015 sont soutenues par les industries existantes, mais une baisse de la production de pétrole et de fer refroidira le marché.

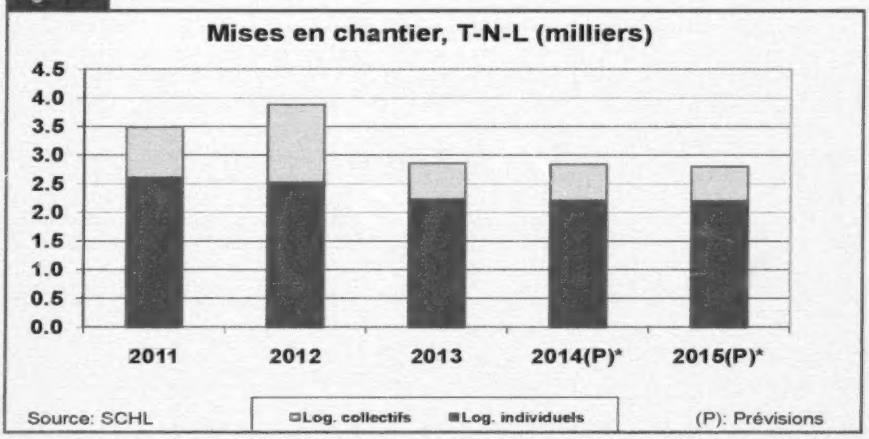
En 2014, la progression de l'emploi sera de 1 %, après avoir été de 1,2 % en 2013, car des ensembles en construction seront achevés. Le taux de chômage se situera donc à 11,5 % cette année. Selon les prévisions pour 2015, celui-ci fléchira très légèrement et se fixera à 11,4 %.

Le solde migratoire demeurera faible au cours de l'horizon prévisionnel. La migration nette deviendra positive en 2015, grâce à un gain de 600 personnes faisant suite à des replis de 350 et 250 personnes, respectivement, en 2013 et 2014. L'apport de l'immigration internationale à l'augmentation de la population sera modéré entre 2013 et 2015.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La demande de logements se contractera sous l'effet d'une croissance moins rapide de la population et de perspectives d'emploi moins favorables. De plus, la progression des revenus n'a pas été suffisante pour compenser entièrement la montée des prix des logements. Par conséquent, les mises en chantier de maisons individuelles fléchiront dans la province; elles se chiffreront à 2 210 en 2014 et à 2 200 en 2015, selon les prévisions.

Figure 10



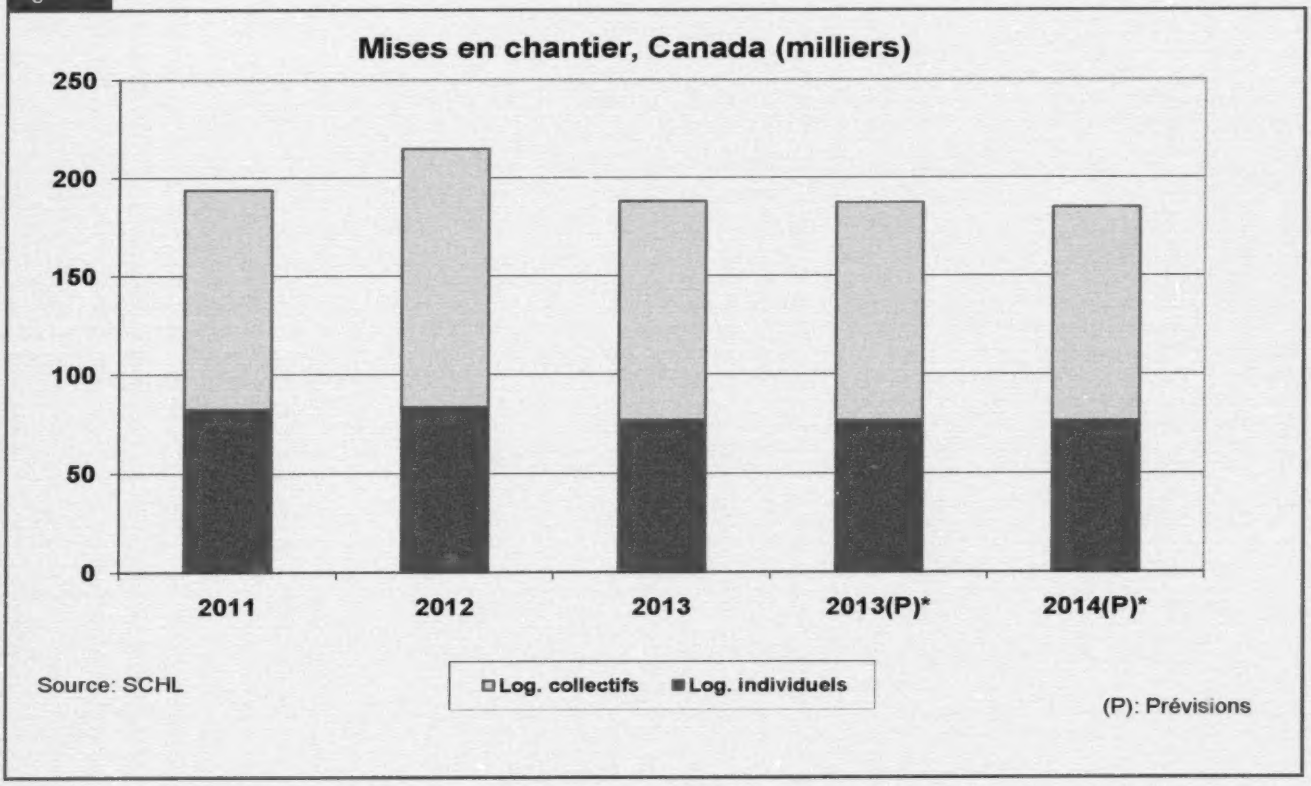
* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 2 835 pour 2014 et de 2 800 pour 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 2 675 et 3 045 pour 2014, et entre 2 455 et 3 145 pour 2015.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de logements collectifs devrait encore s'atténuer en 2014, pour une deuxième année de suite, après deux années de forte activité. La prévision fait état de 625 mises en chantier en 2014 et de 600 autres en 2015. Dans les catégories des jumelés et des maisons en rangée, où les mises en chantier et les prix ont monté en flèche ces dernières années, l'activité demeurera plutôt stable durant l'horizon prévisionnel.

Reventes : À cause des perspectives d'emploi moins avantageuses, il faut s'attendre à une diminution des transactions à Terre-Neuve-et-Labrador en 2014 et en 2015, même si les salaires montent encore. Les ventes MLS®, qui ont atteint un niveau record en 2012, continueront de se modérer au cours de la période à l'étude. Au total, 4 100 transactions sont prévues en 2014 et 4 000 autres en 2015.

Prix : Le prix devrait croître à un rythme qui cadre avec le taux d'inflation, car la demande demeure modérée et les stocks, élevés. Selon les prévisions, le prix MLS® moyen s'établira à 287 500 $ cette année et à 295 000 $ l'an prochain.

Figure 11



*L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 187 300 pour 2014 et de 184 900 pour 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 176 600 et 199 800 pour 2014, et entre 163 200 et 206 600 pour 2015.

Tableau 1 : Total des mises en chantier d'habitations
(nombre** et variation en pourcentage)

	2011	2012	2013	2014(P)	2015(P)	2014T1(P)	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)	2015T1(P)	2015T2(P)	2015T3(P)	2015T4(P)
T.-N.-L.	**3 488**	**3 885**	**2 862**	**2 835**	**2 800**	**2 875**	**2 875**	**2 900**	**2 875**	**2 700**	**2 700**	**2 800**	**2 925**
%	-3,3	11,4	-26,3	-1,0	-1,2	-9,0	-9,0	0,9	-0,9	-6,1	0,0	3,7	4,5
Î.-P.-É.	**940**	**941**	**636**	**525**	**475**	**505**	**505**	**540**	**540**	**505**	**485**	**485**	**465**
%	24,3	0,1	-32,4	-17,5	-9,5	15,0	15,0	6,9	0,0	-6,5	-4,0	0,0	-4,1
N.-É.	**4 644**	**4 522**	**3 919**	**3 875**	**3 600**	**3 400**	**3 400**	**4 000**	**4 150**	**3 975**	**3 400**	**3 750**	**3 850**
%	7,8	-2,6	-13,3	-1,1	-7,1	-3,5	-3,5	17,6	3,8	-4,2	-14,5	10,3	2,7
N.-B.	**3 452**	**3 299**	**2 843**	**2 465**	**2 270**	**2 750**	**2 750**	**2 375**	**2 500**	**2 250**	**2 200**	**2 325**	**2 350**
%	-15,8	-4,4	-13,8	-13,3	-7,9	-13,7	-13,7	-13,6	5,3	-10,0	-2,2	5,7	1,1
QC	**48 387**	**47 367**	**37 758**	**38 000**	**38 800**	**37 700**	**37 700**	**37 950**	**38 200**	**38 200**	**38 550**	**38 650**	**38 900**
%	-5,8	-2,1	-20,3	0,6	2,1	-3,1	-3,1	0,7	0,7	0,0	0,9	0,3	0,6
ONT.	**67 821**	**76 742**	**61 085**	**60 200**	**58 300**	**62 800**	**62 800**	**61 000**	**59 500**	**57 500**	**57 800**	**58 400**	**58 100**
%	12,2	13,2	-20,4	-1,4	-3,2	-0,9	-0,9	-2,9	-2,5	-3,4	0,5	1,0	-0,5
MAN.	**6 083**	**7 242**	**7 465**	**6 800**	**6 900**	**7 000**	**7 000**	**6 700**	**6 800**	**6 800**	**6 800**	**6 700**	**6 900**
%	3,3	19,1	3,1	-8,9	1,5	-5,6	-5,6	-4,3	1,5	0,0	0,0	-1,5	3,0
SASK.	**7 031**	**9 968**	**8 290**	**7 700**	**7 500**	**7 600**	**7 600**	**7 900**	**7 700**	**7 600**	**7 500**	**7 300**	**7 500**
%	19,0	41,8	-16,8	-7,1	-2,6	-7,7	-7,7	3,9	-2,5	-1,3	-1,3	-2,7	2,7
ALB.	**25 704**	**33 396**	**36 011**	**37 100**	**36 400**	**36 900**	**36 900**	**37 000**	**36 900**	**37 600**	**36 700**	**36 200**	**36 100**
%	-5,1	29,9	7,8	3,0	-1,9	-6,6	-6,6	0,3	-0,3	1,9	-2,4	-1,4	-0,3
C.-B.	**26 400**	**27 465**	**27 054**	**27 800**	**27 800**	**27 400**	**27 400**	**27 700**	**28 000**	**27 800**	**27 400**	**27 800**	**27 900**
%	-0,3	4,0	-1,5	2,8	0,0	-7,8	-7,8	1,1	1,1	-0,7	-1,4	1,5	0,4
Canada*	**193 950**	**214 827**	**187 923**	**187 300**	**184 900**	**188 930**	**188 930**	**188 065**	**187 165**	**184 930**	**183 535**	**184 410**	**184 990**
%	2,1	10,8	-12,5	-0,3	-1,3	-4,3	-4,3	-0,5	-0,5	-1,2	-0,8	0,5	0,3

Source : SCHL

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations est de 187 300 en 2014 et 184 900 en 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 176 600 et 199 800 pour 2014 et entre 163 200 et 206 600 pour 2015.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 2 : Mises en chantier de logements individuels
(nombre** et variation en pourcentage)

	2011	2012	2013	2014(P)	2015(P)	2014T1(P)	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)	2015T1(P)	2015T2(P)	2015T3(P)	2015T4(P)
T.-N.-L.	**2 612**	**2 523**	**2 225**	**2 210**	**2 200**	**2 200**	**2 300**	**2 250**	**2 100**	**2 100**	**2 200**	**2 300**	**2 200**
%	-11,2	-3,4	-11,8	-0,7	-0,4	-3,0	4,5	-2,2	-6,7	0,0	4,8	4,5	-4,3
Î.-P.-É.	**431**	**387**	**282**	**255**	**260**	**230**	**265**	**265**	**255**	**250**	**270**	**265**	**260**
%	8,8	-10,2	-27,1	-9,7	2,2	24,3	15,2	0,0	-3,8	-2,0	8,0	-1,9	-1,9
N.-É.	**2 045**	**2 258**	**1 639**	**1 690**	**1 750**	**1 600**	**1 750**	**1 750**	**1 675**	**1 600**	**1 750**	**1 850**	**1 800**
%	-14,5	10,4	-27,4	3,1	3,6	-4,8	9,4	0,0	-4,3	-4,5	9,4	5,7	-2,7
N.-B.	**1 823**	**1 697**	**1 376**	**1 285**	**1 225**	**1 325**	**1 275**	**1 300**	**1 250**	**1 200**	**1 250**	**1 250**	**1 200**
%	-11,8	-6,9	-18,9	-6,6	-4,6	-12,0	-3,8	2,0	-3,8	-4,0	4,2	0,0	-4,0
QC	**16 554**	**16 059**	**13 144**	**13 200**	**13 400**	**13 200**	**13 200**	**13 200**	**13 200**	**13 300**	**13 400**	**13 400**	**13 500**
%	-15,3	-3,0	-18,2	0,4	1,5	3,4	0,0	0,0	0,0	0,8	0,8	0,0	0,7
ONT.	**26 884**	**25 567**	**23 270**	**22 400**	**21 600**	**23 000**	**23 000**	**22 500**	**21 000**	**21 500**	**22 000**	**21 500**	**21 500**
%	-4,3	-4,9	-9,0	-3,7	-3,6	1,5	0,0	-2,2	-6,7	2,4	2,3	-2,3	0,0
MAN.	**3 831**	**4 169**	**3 820**	**3 600**	**3 700**	**3 700**	**3 500**	**3 600**	**3 600**	**3 600**	**3 600**	**3 700**	**3 900**
%	-3,6	8,8	-8,4	-5,8	2,8	-7,6	-5,4	2,9	0,0	0,0	0,0	2,8	5,4
SASK.	**4 152**	**5 171**	**4 184**	**3 900**	**3 800**	**3 800**	**4 100**	**3 800**	**3 900**	**3 700**	**3 600**	**3 900**	**4 000**
%	8,4	24,5	-19,1	-6,8	-2,6	-20,4	7,9	-7,3	2,6	-5,1	-2,7	8,3	2,6
ALB.	**15 193**	**17 493**	**18 431**	**19 100**	**18 800**	**19 200**	**19 000**	**19 000**	**19 200**	**18 900**	**18 600**	**18 600**	**19 100**
%	-14,9	15,1	5,4	3,6	-1,6	3,0	-1,0	0,0	1,1	-1,6	-1,6	0,0	2,7
C.-B.	**8 867**	**8 333**	**8 522**	**9 100**	**9 400**	**8 800**	**9 000**	**9 200**	**9 300**	**9 200**	**9 300**	**9 500**	**9 600**
%	-22,6	-6,0	2,3	6,8	3,3	-7,4	2,3	2,2	1,1	-1,1	1,1	2,2	1,1
Canada*	**82 392**	**83 657**	**76 893**	**76 700**	**76 200**	**77 055**	**77 390**	**76 865**	**75 480**	**75 350**	**75 970**	**76 265**	**77 060**
%	-11,0	1,5	-8,1	-0,3	-0,7	-1,2	0,4	-0,7	-1,8	-0,2	0,8	0,4	1,0

Source : SCHL

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations de logements individuels est de 76 700 en 2014 et 76 200 en 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 72 400 et 82 800 pour 2014 et entre 66 600 et 85 800 pour 2015.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 3 : Mises en chantier de logements collectifs
(nombre** et variation en pourcentage)

	2011	2012	2013	2014(P)	2015(P)	2014T1(P)	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)	2015T1(P)	2015T2(P)	2015T3(P)	2015T4(P)
T.-N.-L.	**876**	**1 362**	**637**	**625**	**600**	**675**	**600**	**625**	**600**	**600**	**600**	**625**	**575**
%	31,7	55,5	-53,2	-1,9	-4,0	-24,2	-11,1	4,2	-4,0	0,0	0,0	4,2	-8,0
Î.-P.-É.	**509**	**554**	**354**	**270**	**215**	**275**	**275**	**275**	**250**	**235**	**215**	**200**	**200**
%	41,4	8,8	-36,1	-23,8	-20,5	8,3	0,0	0,0	-9,1	-6,0	-8,5	-7,0	0,0
N.-É.	**2 599**	**2 264**	**2 280**	**2 185**	**1 850**	**1 800**	**2 250**	**2 400**	**2 300**	**1 800**	**2 000**	**2 000**	**1 600**
%	35,6	-12,9	0,7	-4,2	-15,3	-2,3	25,0	6,7	-4,2	-21,7	11,1	0,0	-20,0
N.-B.	**1 629**	**1 602**	**1 467**	**1 180**	**1 045**	**1 425**	**1 100**	**1 200**	**1 000**	**1 000**	**1 075**	**1 100**	**1 000**
%	-19,9	-1,7	-8,4	-19,5	-11,5	-15,2	-22,8	9,1	-16,7	0,0	7,5	2,3	-9,1
QC	**31 833**	**31 308**	**24 614**	**24 800**	**25 400**	**24 500**	**24 750**	**25 000**	**25 000**	**25 250**	**25 250**	**25 500**	**25 500**
%	0,1	-1,6	-21,4	0,8	2,4	-6,3	1,0	1,0	0,0	1,0	0,0	1,0	0,0
ONT.	**40 937**	**51 175**	**37 815**	**37 800**	**36 700**	**39 800**	**38 000**	**37 000**	**36 500**	**36 300**	**36 400**	**36 600**	**37 500**
%	26,6	25,0	-26,1	0,0	-2,9	-2,2	-4,5	-2,6	-1,4	-0,5	0,3	0,5	2,5
MAN.	**2 252**	**3 073**	**3 645**	**3 200**	**3 200**	**3 300**	**3 200**	**3 200**	**3 200**	**3 200**	**3 100**	**3 200**	**3 300**
%	17,8	36,5	18,6	-12,2	0,0	-3,2	-3,0	0,0	0,0	0,0	-3,1	3,2	3,1
SASK.	**2 879**	**4 797**	**4 106**	**3 800**	**3 700**	**3 800**	**3 800**	**3 900**	**3 700**	**3 800**	**3 700**	**3 600**	**3 700**
%	38,6	66,6	-14,4	-7,5	-2,6	10,0	0,0	2,6	-5,1	2,7	-2,6	-2,7	2,8
ALB.	**10 511**	**15 903**	**17 580**	**18 000**	**17 600**	**17 700**	**18 000**	**17 900**	**18 400**	**17 800**	**17 600**	**17 500**	**17 500**
%	13,8	51,3	10,5	2,4	-2,2	-15,2	1,7	-0,6	2,8	-3,3	-1,1	-0,6	0,0
C.-B.	**17 533**	**19 132**	**18 532**	**18 700**	**18 400**	**18 600**	**18 700**	**18 800**	**18 500**	**18 200**	**18 500**	**18 400**	**18 500**
%	16,8	9,1	-3,1	0,9	-1,6	-8,0	0,5	0,5	-1,6	-1,6	1,6	-0,5	0,5
Canada*	**111 558**	**131 170**	**111 030**	**110 600**	**108 700**	**111 875**	**110 675**	**110 300**	**109 450**	**108 185**	**108 440**	**108 725**	**109 375**
%	14,6	17,6	-15,4	-0,4	-1,7	-6,3	-1,1	-0,3	-0,8	-1,2	0,2	0,3	0,6

Source : SCHL

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations de logements collectifs est de 110 600 en 2014 et 108 700 en 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 104 200 et 117 000 pour 2014 et entre 96 600 et 120 800 pour 2015.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 4 : Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2011	2012	2013	2014(P)	2015(P)
T.-N.-L.	Jumelés	87	88	36	25	25
	En rangée	135	121	96	75	100
	Appartements	654	1 153	505	525	475
	Total	876	1 362	637	625	600
Î.-P.-É.	Jumelés	70	94	71	60	50
	En rangée	47	127	36	35	40
	Appartements	392	333	247	175	125
	Total	509	554	354	270	215
N.-É.	Jumelés	418	420	332	340	340
	En rangée	241	218	259	260	260
	Appartements	1 940	1 626	1 689	1 585	1 250
	Total	2 599	2 264	2 280	2 185	1 850
N.-B.	Jumelés	472	426	290	275	230
	En rangée	211	162	175	155	140
	Appartements	946	1 014	1 002	750	675
	Total	1 629	1 602	1 467	1 180	1 045
QC	Jumelés	4 002	3 866	2 835	2 850	2 900
	En rangée	1 855	1 904	1 121	1 150	1 200
	Appartements	25 976	25 538	20 658	20 800	21 300
	Total	31 833	31 308	24 614	24 800	25 400
ONT.	Jumelés	3 142	3 397	3 116	3 200	3 350
	En rangée	9 288	10 577	9 427	10 000	10 700
	Appartements	28 507	37 201	25 272	24 600	22 650
	Total	40 937	51 175	37 815	37 800	36 700
MAN.	Jumelés	243	346	348	264	260
	En rangée	672	538	773	565	570
	Appartements	1 337	2 189	2 524	2 371	2 370
	Total	2 252	3 073	3 645	3 200	3 200
SASK.	Jumelés	243	684	446	399	388
	En rangée	878	813	1 011	985	959
	Appartements	1 758	3 300	2 649	2 417	2 353
	Total	2 879	4 797	4 106	3 800	3 700
ALB.	Jumelés	2 811	3 886	3 997	4 297	4 201
	En rangée	2 473	3 315	3 992	4 227	4 133
	Appartements	5 227	8 702	9 591	9 476	9 266
	Total	10 511	15 903	17 580	18 000	17 600
C.-B.	Jumelés	1 082	1 078	1 073	1 200	1 100
	En rangée	3 647	3 201	3 103	3 400	3 300
	Appartements	12 804	14 853	14 356	14 100	14 000
	Total	17 533	19 132	18 532	18 700	18 400
Canada*	Jumelés	12 570	14 285	12 544	12 949	12 835
	En rangée	19 447	20 976	19 993	20 852	21 402
	Appartements	79 541	95 909	78 493	76 799	74 464
	Total	111 558	131 170	111 030	110 600	108 700

Source: SCHL (P) : prévisions

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments.

Tableau 5 : Total des ventes de logements existants
(nombre** et variation en pourcentage)

	2011	2012	2013	2014(P)	2015(P)	2014T1(P)	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)	2015T1(P)	2015T2(P)	2015T3(P)	2015T4(P)
T.-N.-L.	**4 480**	**4 650**	**4 303**	**4 100**	**4 000**	**4 000**	**4 200**	**4 200**	**4 000**	**4 000**	**4 200**	**4 000**	**3 800**
%	5,8	3,8	-7,5	-4,7	-1,2	-6,9	5,0	0,0	-4,8	0,0	5,0	-4,8	-5,0
Î.-P.-É.	**1 521**	**1 614**	**1 425**	**1 300**	**1 200**	**1 300**	**1 400**	**1 300**	**1 200**	**1 100**	**1 300**	**1 200**	**1 200**
%	2,3	6,1	-11,7	-8,8	-7,7	8,3	7,7	-7,1	-7,7	-8,3	18,2	-7,7	0,0
N.-É.	**10 312**	**10 437**	**9 151**	**9 300**	**9 600**	**9 250**	**9 500**	**9 450**	**9 000**	**9 250**	**9 600**	**9 750**	**9 800**
%	2,8	1,2	-12,3	1,6	2,2	2,0	2,7	-0,5	-4,8	2,8	3,8	1,6	0,5
N.-B.	**6 599**	**6 403**	**6 282**	**6 100**	**5 900**	**6 000**	**6 200**	**6 200**	**6 000**	**5 800**	**6 000**	**6 000**	**5 800**
%	-1,5	-3,0	-1,9	-2,9	-0,8	-2,5	3,3	0,0	-3,2	-3,3	3,4	0,0	-3,3
QC	**77 165**	**77 379**	**71 301**	**73 900**	**75 000**	**73 500**	**73 750**	**74 000**	**74 250**	**74 750**	**75 250**	**75 000**	**75 000**
%	-3,6	0,3	-7,9	3,6	1,5	3,7	0,3	0,3	0,3	0,7	0,7	-0,3	0,0
ONT.	**201 761**	**197 620**	**198 675**	**199 600**	**203 400**	**201 300**	**203 000**	**199 400**	**194 500**	**200 000**	**204 000**	**206 000**	**203 500**
%	2,6	-2,1	0,5	0,5	1,9	0,6	0,8	-1,8	-2,5	2,8	2,0	1,0	-1,2
MAN.	**13 944**	**14 008**	**13 797**	**14 000**	**14 200**	**13 900**	**14 100**	**14 100**	**13 900**	**14 000**	**14 200**	**14 300**	**14 300**
%	5,9	0,5	-1,5	1,5	1,4	-2,4	1,4	0,0	-1,4	0,7	1,4	0,7	0,0
SASK.	**13 131**	**13 886**	**13 535**	**13 800**	**14 000**	**13 700**	**13 900**	**13 900**	**13 800**	**13 800**	**14 100**	**14 100**	**14 000**
%	20,8	5,7	-2,5	2,0	1,4	-0,5	1,5	0,0	-0,7	0,0	2,2	0,0	-0,7
ALB.	**53 756**	**60 369**	**66 080**	**68 500**	**70 100**	**68 600**	**68 800**	**68 800**	**67 800**	**68 200**	**69 500**	**70 900**	**71 800**
%	8,1	12,3	9,5	3,7	2,3	3,3	0,3	0,0	-1,5	0,6	1,9	2,0	1,3
C.-B.	**76 721**	**67 637**	**72 936**	**76 000**	**77 300**	**74 300**	**75 800**	**77 000**	**76 800**	**76 200**	**76 400**	**77 700**	**78 900**
%	2,8	-11,8	7,8	4,2	1,7	-7,1	2,0	1,6	-0,3	-0,8	0,3	1,7	1,5
Canada*	**459 390**	**454 003**	**457 485**	**466 500**	**474 700**	**465 850**	**470 650**	**468 350**	**461 250**	**467 100**	**474 550**	**478 950**	**478 100**
%	2,6	-1,2	0,8	2,0	1,8	-0,2	1,0	-0,5	-1,5	1,3	1,6	0,9	-0,2

Source : Association canadienne de l'immeuble, FCIQ par le système Centris®. En raison de problèmes de disponibilité des données avec trois centres de l'Ontario et le Québec, l'ACI a estimé totaux provinciaux pour l'année 2011 pour l'Ontario et du Québec.

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre national de ventes de logements existants est de 466 500 pour 2014 et de 474 700 pour 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 436 000 et 497 000 pour 2014, et entre 443 400 et 506 000 pour 2015.

** Les données trimestrielles sont désaisonnalisées et annualisées.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 6 : Prix moyen des logements existants
($ et variation en pourcentage)

	2011	2012	2013	2014(P)	2015(P)	2014T1(P)	2014T2(P)	2014T3(P)	2014T4(P)	2015T1(P)	2015T2(P)	2015T3(P)	2015T4(P)
T.-N.-L.	**251 581**	**268 776**	**283 102**	**287 500**	**295 000**	**280 000**	**295 000**	**289 500**	**285 000**	**282 000**	**295 000**	**305 000**	**298 156**
%	6,9	6,8	5,3	1,6	2,6	-0,3	5,4	-1,9	-1,6	-1,1	4,6	3,4	-2,2
Î.-P.-É.	**149 618**	**152 250**	**156 107**	**155 500**	**155 000**	**153 000**	**160 000**	**156 400**	**152 000**	**152 000**	**153 000**	**159 000**	**155 915**
%	1,6	1,8	2,5	-0,4	-0,3	0,8	4,6	-2,3	-2,8	0,0	0,7	3,9	-1,9
N.-É.	**212 512**	**220 413**	**217 192**	**218 500**	**219 500**	**218 000**	**219 000**	**219 000**	**217 925**	**218 000**	**220 000**	**220 000**	**219 930**
%	3,1	3,7	-1,5	0,6	0,5	1,2	0,5	0,0	-0,5	0,0	0,9	0,0	0,0
N.-B.	**160 545**	**161 116**	**162 652**	**162 000**	**161 500**	**162 000**	**162 000**	**163 000**	**161 000**	**161 000**	**162 000**	**162 000**	**160 965**
%	2,1	0,4	1,0	-0,4	-0,3	-0,7	0,0	0,6	-1,2	0,0	0,6	0,0	-0,6
QC	**252 147**	**260 529**	**262 495**	**265 800**	**269 000**	**265 500**	**265 750**	**266 000**	**266 500**	**267 250**	**268 250**	**269 500**	**271 000**
%	4,4	3,3	0,8	1,3	1,2	-0,5	0,1	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6
ONT.	**365 018**	**384 455**	**402 547**	**412 100**	**419 700**	**410 000**	**411 500**	**413 000**	**414 300**	**416 800**	**419 000**	**421 000**	**422 250**
%	6,9	5,3	4,7	2,4	1,8	-0,6	0,4	0,4	0,3	0,6	0,5	0,5	0,3
MAN.	**234 604**	**246 318**	**259 949**	**267 000**	**274 300**	**264 700**	**266 500**	**267 900**	**268 900**	**271 800**	**273 800**	**275 300**	**276 400**
%	5,6	5,0	5,5	2,7	2,7	-2,7	0,7	0,5	0,4	1,1	0,7	0,5	0,4
SASK.	**259 461**	**275 490**	**288 698**	**295 700**	**302 700**	**293 600**	**294 800**	**295 800**	**296 600**	**301 100**	**302 300**	**303 300**	**304 000**
%	7,1	6,2	4,8	2,4	2,4	0,7	0,4	0,3	0,3	1,5	0,4	0,3	0,2
ALB.	**353 394**	**363 208**	**380 969**	**391 100**	**401 000**	**386 600**	**389 900**	**392 900**	**394 900**	**397 900**	**399 300**	**402 200**	**404 300**
%	0,3	2,8	4,9	2,7	2,5	0,3	0,9	0,8	0,5	0,8	0,4	0,7	0,5
C.-B.	**561 304**	**514 836**	**537 414**	**542 500**	**547 100**	**550 000**	**540 000**	**543 000**	**538 000**	**540 000**	**545 000**	**549 000**	**554 000**
%	11,1	-8,3	4,4	0,9	0,8	-2,4	-1,8	0,6	-0,9	0,4	0,9	0,7	0,9
Canada*	**362 324**	**363 406**	**382 543**	**390 400**	**397 100**	**389 486**	**389 449**	**391 304**	**391 419**	**393 551**	**395 582**	**398 482**	**400 773**
%	7,0	0,3	5,3	2,1	1,7	-1,0	0,0	0,5	0,0	0,5	0,5	0,7	0,6

Source : Association canadienne de l'immeuble, FCIQ par le système Centris®. En raison de problèmes de disponibilité des données avec trois centres de l'Ontario et le Québec, l'ACI a estimé totaux provinciaux pour l'année 2011 pour l'Ontario et du Québec.

(P) : prévisions. La moyenne canadienne exclut les territoires.

* L'estimation ponctuelle du prix de vente moyen pour l'ensemble du pays est de 390 400 $ pour 2014 et de 397 100 $ pour 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 380 100 $ et 400 700 $ pour 2014 et entre 384 300 $ et 409 900 $ pour 2015.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 7 : Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014(P)	2015(P)
T.-N.-L.	-2,9	3,3	2,7	2,3	1,2	1,0	1,5
Î.-P.-É.	-1,3	2,9	2,0	1,1	1,9	0,8	0,8
N.-É.	-0,1	0,2	0,1	0,6	-0,3	0,5	1,0
N.-B.	0,1	-0,9	-1,2	-0,2	-0,1	0,4	0,8
QC	-0,8	1,7	1,0	0,8	1,2	1,4	1,5
ONT.	-2,5	1,7	1,8	0,8	1,4	1,4	1,9
MAN.	0,0	1,9	0,8	0,9	0,6	1,0	1,2
SASK.	1,3	0,9	0,3	2,1	3,4	2,1	1,8
ALB.	-1,4	-0,4	3,8	2,7	2,8	2,3	2,2
C.-B.	-2,1	1,7	0,8	1,7	-0,2	1,5	2,4
Canada*	-1,6	1,4	3,4	1,2	1,3	1,5	1,8

Source : Statistique Canada

(P) : prévisions de la SCHL. Les prévisions nationales reflètent l'édition de janvier 2014 du rapport de Consensus Economics.

* L'estimation ponctuelle de la croissance prévue de l'emploi est de 1,5 % pour 2014 et 1,8 % pour 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 1,1 % et 1,9 % pour 2014 et entre 1,2 % et 2,4 % pour 2015.

Tableau 8 : Taux de chômage
(pourcentage)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014(P)	2015(P)
T.-N.-L.	15,5	14,4	12,7	12,5	11,4	11,5	11,4
Î.-P.-É.	12,1	11,2	11,3	11,3	11,4	11,2	11,2
N.-É.	9,2	9,3	8,8	9,0	9,1	9,3	9,3
N.-B.	8,8	9,3	9,5	10,2	10,5	10,6	10,6
QC	8,5	8,0	7,8	7,8	7,6	7,4	7,1
ONT.	9,0	8,7	7,8	7,8	7,5	7,3	6,9
MAN.	5,2	5,4	5,4	5,3	5,3	5,5	5,4
SASK.	4,8	5,2	5,0	4,7	4,0	4,2	4,3
ALB.	6,6	6,5	5,5	4,6	4,6	4,5	4,4
C.-B.	7,7	7,6	7,5	6,7	6,6	6,7	6,4
Canada*	8,3	8,0	7,4	7,2	7,1	6,9	6,6

Source : Statistique Canada

(P) : prévisions de la SCHL. Les prévisions nationales reflètent l'édition de janvier 2014 du rapport de Consensus Economics.

* L'estimation ponctuelle du chômage prévue est de 6,9 % pour 2014 et 6,6 % pour 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 6,6 % et 7,2 % pour 2014 et entre 6,3 % et 7,1 % pour 2015.

Tableau 9 : Produit intérieur brut réel
(variation annuelle en pourcentage)

	2009	2010	2011	2012	2013(E)	2014(P)	2015(P)
T.-N.-L.	-9,9	5,9	2,9	-4,4	5,0	1,5	1,8
Î.-P.-É.	0,4	2,2	1,0	1,5	1,0	0,8	1,0
N.-É.	0,4	3,0	0,6	-0,1	0,5	1,0	1,6
N.-B.	-1,1	2,0	0,3	-1,1	0,0	0,6	0,9
QC	-0,6	2,3	1,8	1,5	1,3	1,7	2,0
ONT.	-3,1	3,4	2,2	1,3	1,6	2,3	2,6
MAN.	-0,2	2,6	1,7	2,6	1,9	2,2	2,5
SASK.	-4,8	4,2	5,0	1,9	2,1	2,4	2,6
ALB.	-4,1	4,5	5,2	3,8	2,4	3,1	3,0
C.-B.	-2,5	3,3	2,7	1,5	1,7	2,3	2,8
Canada*	-2,7	3,4	2,5	1,7	1,8	2,2	2,5

Source : Statistique Canada, (E) : estimation fondée sur des données annuelles partielles de la SCHL,
(P) : prévisions de la SCHL. Les prévisions nationales reflètent l'édition de janvier 2014 du rapport de Consensus Economics.

* L'estimation ponctuelle du taux de croissance du PIB prévue est de 2,2 % pour 2014 et 2,5 % pour 2015. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 1,8 % et 2,8 % pour 2014 et entre 2,0 % et 3,2 % pour 2015.

Tableau 10 : Migration totale nette*
(nombre de personnes)

	2009	2010	2011	2012	2013(E)	2014(P)	2015(P)
T.-N.-L.	3 325	840	1 720	1 797	-350	-250	600
Î.-P.-É.	1 723	2 541	1 503	228	350	400	400
N.-É.	3 679	3 701	957	-1 530	-2 725	-1 000	750
N.-B.	2 183	2 781	1 303	-1 012	-1 325	-1 000	-250
QC	51 466	47 528	44 181	45 428	41 520	43 750	45 950
ONT.	98 737	114 911	101 993	82 984	79 930	87 600	95 500
MAN.	10 746	11 881	11 160	10 278	8 600	8 500	8 400
SASK.	10 145	9 395	11 675	15 974	15 000	12 700	10 800
ALB.	32 968	21 677	46 261	86 939	103 000	71 000	63 000
C.-B.	57 333	39 597	32 244	24 513	38 700	41 000	41 300
Canada**	272 305	254 852	252 997	265 599	282 700	262 700	266 450

Source : Statistique Canada, (P) : prévisions de la SCHL, (E) : estimation de la SCHL fondée sur des données trimestrielles partielles de l'année 2013

* Somme de la migration interprovinciale, de la migration international, et du flux des résidents non permanents.

** Exclut les territoires.

Note: Le total du Canada ne peut pas ajouter à la somme des provinces en raison de l'arrondissement.

Tableau 11a : Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)	Taux d'inocc. des logements locatifs (immeubles de 3 unités et +, tous types de log.)	Loyer moyen (immeubles de 3 unités et +, log. de 2 chambres)
Victoria	2013	1 685	514	-1,3	5 691	480 997	2,8	1 068
	2014(P)	1 700	590	-0,9	5 825	482 500	3,0	1 070
	2015(P)	1 800	585	0,1	5 925	492 100	2,7	1 075
Vancouver*	2013	18 696	4 004	-1,0	28 985	767 765	1,7	1 281
	2014(P)	18 600	4 200	-0,3	30 000	776 000	2,1	1 300
	2015(P)	18 400	4 250	0,5	28 500	782 700	2,2	1 330
Abbotsford-Mission	2013	749	201	n.d.	2 392	338 770	3,2	820
	2014(P)	800	190	n.d.	2 450	349 500	2,8	825
	2015(P)	750	160	n.d.	2 500	357 000	2,6	850
Kelowna	2013	1 013	579	n.d.	4 016	398 175	1,8	970
	2014(P)	1 075	625	n.d.	4 250	405 000	2,0	975
	2015(P)	1 200	675	n.d.	4 500	413 000	1,5	985
Edmonton	2013	14 689	5 970	0,6	19 552	344 977	1,4	1 141
	2014(P)	13 200	6 200	1,5	19 800	353 000	1,6	1 175
	2015(P)	12 700	6 300	2,0	20 100	360 000	1,7	1 200
Calgary	2013	12 584	6 402	5,3	29 954	437 036	1,0	1 224
	2014(P)	14 100	6 600	3,9	31 300	449 000	1,2	1 280
	2015(P)	13 500	6 400	2,5	32 100	460 000	1,5	1 320
Saskatoon	2013	2 980	1 658	1,6	5 543	332 058	2,7	1 041
	2014(P)	2 900	1 600	1,5	5 700	340 600	2,8	1 075
	2015(P)	2 850	1 575	1,4	5 775	348 600	2,9	1 105
Regina	2013	3 122	1 246	2,8	3 692	312 355	1,8	1 018
	2014(P)	2 800	1 200	2,7	3 800	321 500	2,1	1 050
	2015(P)	2 735	1 185	2,2	3 850	328 500	2,3	1 075
Winnipeg	2013	4 705	2 218	5,0	12 088	268 382	2,5	969
	2014(P)	4 425	2 125	4,3	12 250	277 000	2,8	1 010
	2015(P)	4 600	2 200	4,2	12 400	285 000	3,0	1 035
Thunder Bay	2013	324	193	0,9	1 357	210 234	2,6	858
	2014(P)	290	200	1,1	1 375	220 000	2,4	875
	2015(P)	320	210	1,2	1 410	227 000	2,2	890
Greater Sudbury / Grand Sudbury	2013	431	208	0,9	2 308	245 307	3,4	914
	2014(P)	455	225	1,1	2 350	249 000	3,0	920
	2015(P)	485	240	1,2	2 400	253 000	2,9	930
Windsor	2013	708	535	0,3	5 341	179 820	5,9	788
	2014(P)	765	575	1,4	5 400	184 500	5,0	795
	2015(P)	810	600	1,5	5 500	189 500	4,5	805

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

*Les ventes et les prix MLS® pour la RMR de Vancouver ne reflètent que les données du Real Estate Board of Greater Vancouver, qui ne couvrent pas Surrey, Langley, White Rock et North Delta.

n.d. : données non disponibles. (P) : prévisions de la SCHL.

Tableau 11b : Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)	Taux d'inocc. des logements locatifs (immeubles de 3 unités et +, tous types de log.)	Loyer moyen (immeubles de 3 unités et +, log. de 2 chambres)
London	2013	2 163	1 153	1,7	8 113	246 943	3,3	924
	2014(P)	2 160	1 215	2,0	8 200	252 500	3,2	940
	2015(P)	2 135	1 200	2,0	8 310	257 750	3,0	950
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2013	1 840	690	1,3	6 467	324 604	2,9	952
	2014(P)	2 300	700	1,3	6 350	328 500	3,0	975
	2015(P)	2 050	700	1,5	6 500	335 000	2,7	985
St. Catharines-Niagara*	2013	1 223	717	3,0	5 483	238 449	4,1	872
	2014(P)	1 170	670	2,2	5 525	246 320	3,5	880
	2015(P)	1 210	705	3,3	5 640	251 250	3,3	900
Hamilton	2013	2 709	1 159	1,3	13 471	383 892	3,4	932
	2014(P)	2 640	1 140	1,4	13 580	392 500	3,2	945
	2015(P)	2 580	1 100	1,2	13 500	399 500	2,9	960
Toronto	2013	33 547	9 421	2,4	88 946	524 089	1,6	1 213
	2014(P)	32 900	8 300	1,6	89 500	536 000	1,8	1 220
	2015(P)	32 300	7 800	1,5	90 500	545 000	1,8	1 235
Barrie	2013	891	602	n.d.	4 648	317 883	3,0	1 048
	2014(P)	945	655	n.d.	4 720	327 000	2,7	1 065
	2015(P)	985	690	n.d.	4 770	336 000	2,5	1 085
Peterborough	2013	354	224	n.d.	2 539	271 162	4,8	915
	2014(P)	340	225	n.d.	2 535	273 000	4,0	920
	2015(P)	345	225	n.d.	2 550	275 000	3,7	930
Brantford	2013	396	261	n.d.	2 230	264 443	2,9	835
	2014(P)	430	280	n.d.	2 270	272 500	2,8	845
	2015(P)	400	270	n.d.	2 250	278 000	2,5	865
Guelph	2013	890	198	n.d.	3 164	343 564	1,9	957
	2014(P)	850	225	n.d.	3 025	352 000	1,7	970
	2015(P)	825	225	n.d.	3 125	359 500	1,5	985
Oshawa**	2013	1 384	887	n.d.	10 019	354 548	2,1	985
	2014(P)	1 325	900	n.d.	10 100	362 000	2,1	990
	2015(P)	1 305	900	n.d.	10 300	367 500	2,2	1 005
Kingston	2013	856	325	n.d.	3 165	279 339	2,3	1 054
	2014(P)	730	345	n.d.	3 250	284 700	2,0	1 075
	2015(P)	760	390	n.d.	3 385	291 400	2,6	1 090

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

*Les données MLS® pour St. Catharines-Niagara sont celles de trois chambres immobilières de la région réunies.

**Les données MLS® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.

n.d. : données non disponibles. (P) : prévisions de la SCHL.

Tableau 11c : Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)	Taux d'inocc. des logements locatifs (immeubles de 3 unités et +, tous types de log.)	Loyer moyen (immeubles de 3 unités et +, log. de 2 chambres)
Ottawa*	2013	6 560	1 787	0,4	14 049	358 876	2,9	1 132
	2014(P)	5 625	1 750	2,3	14 200	363 500	2,3	1 160
	2015(P)	6 000	1 800	1,7	14 400	369 000	1,8	1 180
Gatineau*	2013	1 924	475	0,4	3 545	243 330	5,1	744
	2014(P)	1 925	450	2,3	3 600	247 000	5,2	745
	2015(P)	2 000	425	1,7	3 675	250 000	5,2	750
Montréal	2013	15 632	3 039	0,9	36 522	324 020	2,8	730
	2014(P)	15 800	3 300	0,7	38 500	325 600	2,6	740
	2015(P)	15 900	3 400	1,0	39 700	329 000	2,5	750
Trois-Rivières	2013	849	243	n.a.	928	158 582	5,1	555
	2014(P)	750	240	n.a.	875	162 000	5,5	560
	2015(P)	725	220	n.a.	850	165 000	6,0	565
Sherbrooke	2013	1 496	442	n.a.	1 665	229 483	5,3	591
	2014(P)	1 500	450	n.a.	1 740	234 000	5,1	600
	2015(P)	1 500	450	n.a.	1 730	238 000	4,9	605
Québec	2013	4 680	961	1,2	6 282	267 254	2,3	757
	2014(P)	4 200	900	1,0	6 500	272 000	2,5	770
	2015(P)	3 800	900	1,0	6 800	278 000	2,8	785
Saguenay	2013	919	337	n.a.	1 185	193 764	2,8	571
	2014(P)	730	300	n.a.	1 100	195 000	3,0	590
	2015(P)	700	300	n.a.	1 000	195 000	3,2	610
Saint John	2013	276	140	0,3	1 558	173 042	11,4	691
	2014(P)	270	140	0,5	1 525	172 750	11,5	695
	2015(P)	280	140	0,5	1 475	172 000	11,0	700
Moncton	2013	911	258	0,3	2 194	160 092	9,1	742
	2014(P)	700	240	0,5	2 100	160 000	9,8	750
	2015(P)	620	230	0,5	2 000	159 500	10,5	760
Halifax	2013	2 439	678	2,5	4 986	274 880	3,2	976
	2014(P)	2 425	625	3,0	5 100	276 000	4,3	995
	2015(P)	2 100	675	3,0	5 250	278 000	4,6	1 015
St. John's	2013	1 734	1 243	1,6	3 617	301 333	3,2	864
	2014(P)	1 640	1 100	1,0	3 500	305 000	3,5	900
	2015(P)	1 620	1 025	1,0	3 450	310 000	3,8	925
Charlottetown**	2013	438	160	0,3	494	203 305	7,9	804
	2014(P)	335	145	0,5	475	203 000	9,0	820
	2015(P)	305	150	0,5	450	202 500	8,0	850
TOUS LES CENTRES	2013	145 797	49 128	2,2	346 189	416 305	2,7	919
MENTIONNÉS	2014(P)	142 800	48 625	1,5	352 770	424 527	2,6	944
CI-DESSUS (35)	2015(P)	140 595	48 300	1,5	356 570	429 530	2,7	959

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, FCIQ par le système Centris®, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

*Statistique Canada définit Ottawa-Gatineau comme étant une seule région métropolitaine de recensement (RMR), mais dans la présente publication, Ottawa et Gatineau sont considérés comme deux centres pour permettre une analyse plus détaillée.

**Charlottetown est une agglomération de recensement (AR) et non pas une RMR. Le noyau urbain d'une AR compte au moins 10 000 habitants, tandis que celui d'une RMR en compte 100 000 ou plus.

n.d. : données non disponibles. (P) : prévisions de la SCHL.

Tableau 12 : Principaux indicateurs du marché de l'habitation (niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2012:T1	2012:T2	2012:T3	2012:T4	2013:T1	2013:T2	2013:T3	2013:T4
Logements neufs								
Permis de construire, n^bre, en milliers	212,0	221,9	221,9	192,9	178,0	228,7	210,9	222,2
%	1,8	4,6	0,0	- 13,1	- 7,7	28,5	- 7,8	5,3
Mises en chantier, total, en milliers	205,9	229,8	219,4	204,4	174,4	187,9	191,6	197,4
%	2,1	11,6	- 4,5	- 6,8	- 14,6	7,7	2,0	3,0
Mises en chantier, log. ind., en milliers	85,2	84,5	84,1	81,7	77,0	76,2	76,4	78,0
%	0,9	- 0,8	- 0,5	- 2,8	- 5,8	- 1,0	0,2	2,1
Mises en chantier, log. coll., en milliers	120,8	145,3	135,3	122,6	97,4	111,6	115,2	119,4
%	3,0	20,4	- 6,9	- 9,4	- 20,5	14,6	3,2	3,7
Log. achevés, total, en milliers*	39 363	42 186	50 861	47 683	39 028	49 362	47 812	49 292
%	- 12,9	7,2	20,6	- 6,2	- 18,2	26,5	- 3,1	3,1
Indice des prix des log. neufs, 2007=100*	107,0	107,8	108,3	108,8	109,3	109,7	110,2	110,3
%	0,5	0,7	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,1
Logements existants								
Ventes MLS®, n^bre, en milliers	479 744	470 552	438 056	429 492	430 492	454 768	479 844	466 560
%	0,3	- 1,9	- 6,9	- 2,0	0,2	5,6	5,5	- 2,8
Prix MLS® moyen, $ en milliers	364 097	363 687	358 441	360 001	367 917	375 080	388 712	393 367
%	1,4	- 0,1	- 1,4	0,4	2,2	1,9	3,6	1,2
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	3,3	3,2	3,1	3,1	3,0	3,0	3,1	3,1
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	5,3	5,3	5,2	5,2	5,2	5,1	5,3	5,3
Investissement résidentiel**								
Total, $2002, en millions	112 291	113 212	112 921	112 608	111 342	113 186	113 860	n.d
%	3,3	0,8	- 0,3	- 0,3	- 1,1	1,7	0,6	n.d
Nouveau, $2002, en millions	50 428	52 188	53 120	53 196	51 696	51 428	49 928	n.d
%	6,3	3,5	1,8	0,1	- 2,8	- 0,5	- 2,9	n.d
Modifications $2002, en millions	42 812	42 268	42 532	42 792	42 828	43 692	44 188	n.d
%	0,6	- 1,3	0,6	0,6	0,1	2,0	1,1	n.d
Coût de cession, $2002, en millions	19 240	18 980	17 656	17 076	17 240	18 388	19 880	n.d
%	2,0	- 1,4	- 7,0	- 3,3	1,0	6,7	8,1	n.d
Déflateur, 2002=100*	111,0	111,9	112,1	113,0	112,8	112,7	113,7	n.d
%	0,8	0,8	0,2	0,8	- 0,2	- 0,1	0,9	n.d

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble

n.d. : données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés et annualisés, à quelques exceptions près : l'Indice des prix des logements neufs et le déflateur des investissements résidentiels sont seulement désaisonnalisés, et le nombre d'habitations achevées ainsi que les taux hypothécaires à un an et à cinq ans ne sont ni désaisonnalisés, ni annualisés

** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf et permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de cession

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

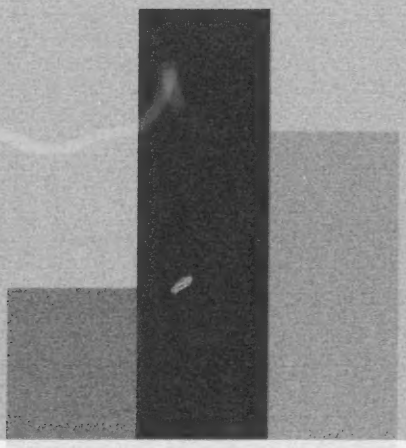
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

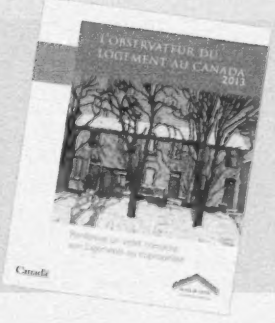
- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

***L'Observateur du logement au Canada 2013* – 11e édition**
Survol de l'état du logement au Canada

- Portait complet des tendances et des enjeux actuels concernant le logement au pays
- Informations et analyses complètes, fiables et à jour
- Tableaux interactifs de données locales pour plus de 160 municipalités au Canada

Téléchargez des données sur le logement et votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!

Allez à la source : www.schl.ca/observateur



61502_2014_T01